

**EKSISTENSI AKTA DI BAWAH TANGAN SEBAGAI
ALAT BUKTI PERALIHAN HAK ATAS TANAH
KARENA JUAL BELI
DI KABUPATEN KARAWANG**



TESIS

Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2
Magister Kenotariatan

Disusun oleh :
DANY KARTIKO, SH
B4B002077

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

TESIS

**EKSISTENSI AKTA DI BAWAH TANGAN SEBAGAI ALAT
BUKTI PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI
DI KABUPATEN KARAWANG**

Oleh :
DANY KARTIKO, S.H.
B4B002O77

Telah dipertahankan di depan tim penguji
Pada tanggal 6 September 2004
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

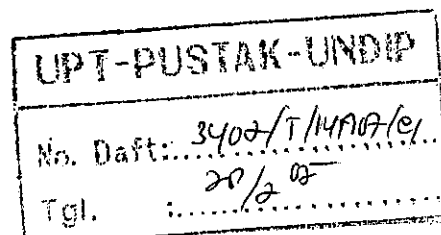
Menyetujui

Dosen Pembimbing,


Hj. Endang Sri Santi, S.H., M.H.

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,


Prof. IGN Sugangga, S.H.



PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 6 September 2004

Yang Menyatakan,

Dany Kartiko, S.H.

EKSISTENSI AKTA DI BAWAH TANGAN SEBAGAI ALAT BUKTI PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KABUPATEN KARAWANG

ABSTRAK

Oleh : Dany Kartiko

Dengan berlakunya UUPA dan didasarkan atas ketentuan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, maka setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah seperti jual beli, tukar menukar dan wasiat harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT, maka peralihan hak tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Akan tetapi pada masyarakat kita, khususnya di Kabupaten Karawang masih banyak menganut hukum adat dimana jual beli masih dilakukan di bawah tangan dalam artian bahwa jual beli tersebut cukup dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak dan disaksikan oleh para saksi dan disahkan oleh Kepala Desa.

Untuk memahami kekuatan akta di bawah tangan sebagai alat bukti peralihan Hak Atas Tanah, maka penulis menyusun tesis dengan judul : *"Eksistensi Akta di Bawah Tangan sebagai Alat Bukti Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Kabupaten Karawang"*. Penyusun merumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut : (1). Mengapa masyarakat Kabupaten Karawang masih melakukan peralihan Hak Atas Tanah secara di bawah tangan, (2) Bagaimanakah perlindungan hukumnya bagi pembeli, (3) Bagaimanakah pelaksanaan Pendaftaran Tanahnya yang dilakukan dengan alat bukti akta di bawah tangan. Sedangkan tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui alasan mengapa masyarakat di Kabupaten Karawang masih melakukan peralihan Hak Atas Tanah secara di bawah tangan, mengetahui perlindungan hukumnya bagi pembeli atas peralihan Hak Atas Tanah secara di bawah tangan dan untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah dengan alat bukti akta di bawah tangan.

Dalam menjawab pertanyaan di atas penyusun merancang penelitian sebagai berikut : (1). Jenis Penelitian adalah Analisis Deskriptif; (2) Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris; (3). Teknik Pengumpulan Data adalah penelitian lapangan dan kepustakaan; (4). Pembahasan akan dianalisis secara kualitatif dengan model interaktif; (5). Sumber data primer adalah hasil pertanyaan kepada responden yang menjadi subjek di Kabupaten Karawang, sedangkan sumber data sekunder adalah semua data yang relevan dengan penelitian ini.

Dari hasil pembahasan ini dapat diketahui bahwa jual beli secara di bawah tangan masih banyak dilakukan oleh sebagian masyarakat Kabupaten Karawang. Hal ini disebabkan jual beli di bawah tangan mudah pelaksanaannya, biaya lebih murah dan lebih praktis dibandingkan dengan jual beli yang melibatkan PPAT. Di samping itu, Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 memberikan kemudahan bagi para pihak untuk mendaftarkan tanahnya. Untuk mengatasi hal tersebut, maka kepada pemegang hak atas tanah perlu diberikan penyuluhan secara kontinyu agar mereka dapat menyadari pentingnya pelaksanaan jual beli yang dilakukan oleh dan di hadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP Nomor 24 tahun 1997.

ABSTRACT

THE EXISTENCE OF NON DEED AS EVIDENCE OF TRANSFER OF RIGHT TO LAND BECAUSE OF SALE AND PURCHASE IN KARAWANG REGENCY

Dany Kartiko

By coming into force Basic Agrarian Law and based on Article 37 Government Regulation (Peraturan Pemerintah) No. 24 1997, each contract intended to transfer right to land such as sale and purchase, barter and testament should be proved by deed made by Land Deed Official. Without it, transfer of right is invalid and incompatible with the prevailing rule. Yet, our society especially Karawang Regency society mostly subject to customary law (adapt Law) in which sale and purchase still conducted by non deed. It means that the sale and purchase done by consensus of the both parties and witnessed by witnesses and authorized by village-chief.

To know legitimacy of non deed as evidence of transfer of right to land so the author draws up a thesis with a title " *The Existence of Non Deed as Evidence of Transfer of Right to Land Because of Sale and Purchase in Karawang Regency*". The author formulated some legal issues in this research as follows: 1) Why Karawang Regency society still undertakes transfer of right to land by non deed; 2) How is its legal protection to purchaser; 3) How is the implementation of its land registration based on non deed. The objectives of this research are to know reasons why people of Karawang Regency still conduct transfer of right to land based on non deed, to know legal protection to purchaser for transfer of right to land by non deed, to know the implementation of land registration with non deed as instrument of evidence

To response the above question, the author designs research as follows: 1) type of research is descriptive –analysis, 2) the use approach is socio-legal, 3) collecting data technical field and library research, 4) description analyzed by qualitative and interactive model, 5) source of primary data is response of respondent as subject in Karawang Regency toward the question, and secondary data is all relevant data in connection with this research.

The result of the research show that non deed sale and purchase still largely conducted by Karawang Regency society. It is caused by sale and purchase too easy to be done, inexpensive cost and more practice compared with sale and purchase by involving Land Deed Official. Beside it, Article 37 paragraph 2 Government Regulation (Peraturan Pemerintah) No. 24 1997 eases to them for registering their land. To overcome it the ownerships of right to land need to be informed regularly in order to make them aware the important of sale and purchased conducted by and before Land Deed Official as provided in Article 37 Government Regulation No. 24 1997.

MOTTO

jer basuki mowo beo

PERSEMBAHAN

*tulisan ini kupersembahkan untuk
mama ika dan papa ku sigit
mbah mangun sekalian
Om pin dan bi endang
dik sony dan azizah
dik rachma dan yunisa
nosi yun dwikaputri*

KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan Puji Syukur kepada Allah SWT karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang bertajuk **EKSISTENSI AKTA DI BAWAH TANGAN SEBAGAI ALAT BUKTI PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KABUPATEN KARAWANG.**

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Tidak ada yang sempurna di dunia ini, penulis sangat menyadari tasis ini jauh dari sempurna karena keterbatasan pengetahuan, waktu dan terbatasnya literature. Namun dengan tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu, maka penulis dapat menyelesaikannya, untuk itu penulis sangat mengharapkan dan berterima kasih apabila ada kritikan dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan tesis ini. Penulis sangat menyadari bahwa tesis juga dapat terselesaikan hanya dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Untuk itu, maka penulis menyampaikan rasa hormat, penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak **Prof. Ir. Eko Budiharjo, Msc** selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak **Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr. Sp.PD(K)** selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak **H. Achmad Busro, S.H., Mhum**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak **Prof. IGN Sugangga, SH.**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak **R. Suharto, SH., M.Hum**, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

6. Ibu *Hj. Endang Sri Santi, SH. MH*, selaku dosen pembimbing tesis yang telah memberi bimbingan selama penyusunan tesis ini
7. Ibu Suharni SH, selaku Dosen Wali pada Program Magister Kenotariatan.
8. Para Guru Besar beserta Bapak Dosen pada Program Studi Kenotariatan Universitas Diponegoro yang dengan tulus menularkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan.
9. Tim Review Proposal Penelitian serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro.
10. Kepada Bapak dan Ibu tercinta beserta Om dan Tante yang terus menerus memberi semangat dan dorongan berharga kepada saya selama penyelesaian tesis ini.
11. Kepada Nosi tersayang yang telah memberi inspirasi, dan dukungan kepada saya selama penyelesaian tesis ini.
12. Kepada Mas Sony dan istri yang telah membantu dan memberikan saran dan kritik yang “pedas” sebagai semangat dalam penyelesaian tesis ini.
13. Kepada Dik rahma, dik Nisa dan dik erik yang slalu memberikan warna tersendiri dalam kehidupan saya.
14. Kepada Keluarga besar H. Mangun Sentono yang slalu memberikan dukungan spiritual demi terselesaikannya studi saya.
15. Kepada Multazam, Su-Q, Supri, Sita, Moer , Ipoet, aa Yayan, bang doel, bang Pasri, Kojali, Deni, Grandong yang selama ini menjadi kawan setia selama karantina di Pondok Jomblang Indah yang tidak mungkin saya lupakan.
16. Rekan-rekan 2002 yang telah begitu banyak memberikan dukungan , yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.
17. Staf administrasi program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.

18. Bapak Muhardani A. Ptnh selaku Kasubsi Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang yang telah banyak membantu sampai selesaikannya tesis ini.
19. Bapak Kepala Pengadilan Negeri karawang yang telah memberikan izin penelitian di PN Kabupaten Karawang.

Terakhir, semoga apa yang telah saya susun ini dapat memberi makna akademis kepada siapapun yang membacanya.

Semarang, September 2003

Hormat saya,

Dany. Kartiko, SH.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
ABSTRAKSI.....	iv
ABSTRACT	
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	viii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	 9
A. Tinjauan tentang Peralihan Hak Atas Tanah	9
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	9
2. Bentuk-bentuk Peralihan Hak Atas Tanah	9

B.	Tinjauan tentang Jual Beli Hak Atas Tanah	12
1.	Jual Beli Tanah Menurut Humum Adat	17
2.	Jual Beli Tanah Menurut UUPA	32
C.	Tinjauan tentang Alat Bukti Peralihan Hak Atas Tanah	34
1.	Akta di Bawah Tangan	34
2.	Akta PPAT	36
D.	Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	36
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	43
A.	Metode Pendekatan	44
B.	Spesifikasi Penelitian	45
C.	Metode Penelitian Sampel.....	46
D.	Teknik Pengumpulan Data	47
E.	Teknik Analisa Data	47
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	49
A.	Hasil Penelitian.....	49
1.	Keadaan Wilayah Kabupaten Karawang.....	49
2.	Kependudukan.....	51
3.	Penggunaan Tanah	53
4.	Penguasaan Tanah	54
5.	Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang	55

B. Pembahasan	62
1. Penjelasan Jual Beli di Kabupaten Karawang.....	62
2. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli	65
3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dengan Akta Di Bawah Tangan.....	68
BAB V PENUTUP	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	86

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah lapisan di atas bumi tempat makhluk hidup berkembang biak dimana di satu sisi tanah tidak pernah bertambah luas sedangkan di sisi yang lain jumlah manusia yang ada di atasnya terus bertambah. Oleh karena itu, perlu adanya suatu badan atau organisasi yang mengatur tentang kebutuhan tanah ini baik sekarang maupun yang akan datang sehingga tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran manusia yang ada di atasnya.

Badan Pertanahan Nasional merupakan suatu organisasi Instansi Pemerintah yang dibentuk dengan Surat Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tanggal 19 Juli 1988 yang berfungsi sebagaimana dituangkan dalam Pasal 2 Keputusan Presiden tersebut antara lain :

"Badan Pertanahan Nasional bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi peraturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden"¹.

Sesuai dengan maksud pembentukannya maka organisasi Badan Pertanahan Nasional merupakan pengemban misi pemerintah di bidang

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta 1994. hal. 885

pertanahan. Hal ini sesuai dengan yang diamanatkan oleh Pasal 2 ayat 2 UUPA yang berbunyi :

"Hak Menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberikan wewenang untuk:

- a. Mengatur dan Menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut ;*
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;*
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa".²*

Sehubungan dengan Hak Menguasai dari negara yang tertuang dalam Pasal 2 ayat (2.c) khususnya menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa, maka dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 juga dikatakan :

"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".³

Adapun tindak lanjut dari Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA, adalah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dikeluarkan Pemerintah tanggal 23 Maret 1960. Dalam perkembangannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini direvisi menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mana isinya meliputi penyelenggaraan pendaftaran tanah mulai dari pengukuran, pemetaan ,

² Ibid. hal 6

³ Ibid. hal 11

penyelenggaraan tata usaha pendaftaran dan pendaftaran peralihan hak atas tanah serta pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat yaitu berupa sertifikat hak atas tanah.

Sepanjang mengenai adanya peralihan hak atas tanah sesuai dengan yang dimaksud dalam Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

“Peralihan hak atas dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hakl melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Jadi, dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria dan PP No.24 tahun 1997 maka setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah (jual-beli, hibah, tukar-menukar, hibah wasiat) harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maka peralihan hak tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Kenyataan yang ada dilapangan menunjukan bahwa proses jual beli yang dilakukan oleh masyarakat dilakukan secara sederhana sekali yaitu saling mempercayai antara penjual dan pembeli, alat bukti yang digunakan hanya berupa kuitansi dan selembar kertas segel yang ditandatangani kedua pihak dan

ditanda tangani pula oleh dua orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa setempat. Jual beli semacam ini dimasyarakat kita dikenal dengan jual beli secara adat.

Seperti kita ketahui bahwa perbuatan hukum jual beli dapat dilakukan asalkan memenuhi syarat yang telah ditetapkan antara lain:

1. Tercapainya kata sepakat antara kedua pihak baik mengenai bendanya maupun harganya;
2. Pembayaran dilakukan secara nyata/terang, yaitu dapat diketahui oleh orang lain selain antara penjual dan pembeli dan bersifat tunai;
3. Barang yang diperjualbelikan harus ada.

Permasalahan yang muncul berikutnya adalah bagaimanakah dengan kekuatan akta-akta dibawah tangan tersebut dalam memberikan jaminan kepastian hak kepada pemilik baru. Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 mensyaratkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuktikan dengan akta, agar dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat.

Seperti diketahui masyarakat kita umumnya masih banyak yang menganut hukum adat dimana jual beli, hibah masih dilakukan di bawah tangan dalam arti bahwa jual beli tersebut cukup dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak dan disaksikan oleh para saksi. Jika dianggap kurang meyakinkan maka dibuatkan kuitansi ataupun jika ingin perjanjian jual beli itu lebih jelas lagi isinya maka dibuatkanlah pernyataan yang ditulis di atas kertas segel yang

ditandatangani oleh kedua belah pihak serta disaksikan oleh orang-orang tertua di desa serta disyahkan oleh Kepala Desa setempat.

Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mewajibkan setiap perjanjian yang berkenaan dengan pemindahan hak atas tanah harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah ditunjuk.

Di lain pihak, Pemerintah juga mengeluarkan suatu aturan yang berbunyi sebagaimana lebih lanjut diuraikan dalam Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dinyatakan :

*"Bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan diantara Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi menurut Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihan hak yang bersangkutan."*⁴

Sampai saat ini peristiwa hukum jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh sebagian masyarakat di Kabupaten Karawang masih terjadi. Hal tersebut disebabkan masyarakatnya yang masih menggunakan hukum adat sebagai pedoman dalam melakukan suatu perjanjian khususnya jual beli.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas penulis menjadi tertarik untuk meneliti peristiwa hukum peralihan hak atas tanah yang mana secara adat masih dilakukan walaupun telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya masyarakat Kabupaten Karawang.

5 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta 2002 hal 539

Oleh karena itu, penulis tertarik untuk menyusun dalam sebuah penulisan hukum (tesis) yang berjudul :

“EKSISTENSI AKTA DI BAWAH TANGAN SEBAGAI ALAT BUKTI PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KABUPATEN KARAWANG”.

B. Perumusan Masalah .

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas dan ditunjang dengan keadaan yang ada di lapangan maka dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Mengapa masyarakat Kabupaten Karawang masih melakukan peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan?
2. Bagaimanakah perlindungan hukumnya bagi pembeli?
3. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanahnya yang dilakukan dengan alat bukti akta di bawah tangan?

C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian baik yang dilakukan secara perseorangan maupun kelompok pasti mempunyai suatu tujuan, dimana tujuan tersebut dapat dicapai dari penelitian. Tujuan penelitian diperlukan untuk memberi arah dalam melangkah sesuai dengan maksud penelitian.

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan :

1. Untuk mengetahui mengapa masyarakat Kabupaten Karawang Masih melakukan peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukumnya bagi pembeli atas peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan apabila muncul sengketa atas tanah tersebut.
3. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah dengan alat bukti akta di bawah tangan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian yang dilakukan oleh penulis ini dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi pengetahuan dan memberikan sumbangan dalam memperbanyak referensi ilmu dibidang pendaftaran tanah khususnya dalam hal jual beli yang dilakukan di bawah tangan.

2. Manfaat Praktis

- a. Dapat memberi jalan keluar terhadap permasalahan yang timbul atau yang dihadapi atas pendaftaran tanah yang dilakukan melalui jual beli di bawah tangan.

- b. Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan dan sumbangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal pendaftaran tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan pemilik tanah kepada orang lain atau pihak kedua yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban yang dimilikinya atas tanah tersebut kepada orang lain atau pihak kedua tersebut.

2. Bentuk-bentuk Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak pada dasarnya kita bagi dalam 2 (dua) kategori, yaitu:

1) Pewarisan

Menurut Hukum Perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli waris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh hukum tanah. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.

2). Pemindahan Hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat, yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahannya dapat berupa:

- a. Jual-beli
- b. Tukar-menukar
- c. Hibah
- d. Pemberian menurut adat
- e. Pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan
- f. Hibah-wasiat atau “legaat”
- g. Lelang

Perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.⁶

Dalam penelitian hukum ini, diambil permasalahan yang menyangkut peralihan hak yang terjadi karena jual beli yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan

⁶ Boedi Harsono Op.cit halaman 332

pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut.

Peralihan hak atas tanah dengan jual beli di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat di atas kuitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang kemudian ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Bukti peralihan hak atas tanah tersebut akan diakui sah secara hukum dengan dikuatkan oleh para saksi.

Dari keterangan di atas dapat kita ketahui bahwa alas hak yang merupakan alat bukti peralihan haknya dapat berupa surat perjanjian, kuitansi atau girik yang dibubuhi materai atau kertas segel yang ditandatangani para pihak dan saksi.

Dalam semua bidang kehidupan dewasa ini selalu dijumpai peraturan-peraturan atau norma yang mengatur kebebasan manusia, sehingga menjadi terikat dan harus tunduk pada kaidah norma-norma tersebut, yang disebabkan oleh adanya sanksi yang bersifat memaksa.

Sebagaimana dinyatakan oleh Satjipto Raharjo bahwa “perkembangan atau perubahan besar dalam penetrasi hukum ke dalam masyarakat itu terjadi pada satu-dua abad terakhir, dimana peranan dari kemajuan teknologi dan industri telah menarik kegiatan negara itu semakin jauh ke dalam bidang-bidang kehidupan masyarakat.”⁷)

Perkembangan teknologi dan industri memaksa masyarakat untuk dapat beradaptasi dengan hukum, hal ini disebabkan akibat-akibat yang

⁷ Satjipto Raharjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1980, halaman 15

ditimbulkan sangat berpengaruh kepada perilaku dan kehidupan masyarakat, sehingga campur tangan hukum tersebut secara langsung akan berpengaruh pula terhadap masalah sosial di masyarakat.

Di satu sisi, hukum berkepentingan dengan hasil yang akan diperolehnya melalui pengaturan itu dan karenanya ia harus paham tentang seluk beluk masalah yang diaturnya, sedangkan di lain pihak ia juga menyadari bahwa faktor-faktor dan kekuatan-kekuatan di luar hukum akan memberikan beban pengaruh pula terhadap hukum serta proses bekerjanya.⁸

Pendapat di atas memberikan makna bahwa suatu perbuatan hukum yang terjadi akan menimbulkan akibat kepada yang melakukannya dan konsekuensinya adalah harus melaksanakannya dan menanggung beban dari perbuatannya. Pendapat di atas penulis kaitkan dengan penelitian yang sedang dilakukan yaitu mengenai peralihan hak yang dilakukan oleh masyarakat.

B. Tinjauan Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Untuk mengetahui jual beli dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan

⁸ Ibid, halaman 16

dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dari perumusan Pasal di atas dapat ditarik kesimpulan, bahwa penjual dan pembeli mempunyai hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata ini hanya bersifat obligatoir, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli yaitu meletakkan kepada penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan dilain pihak meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain, bahwa jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata, yaitu jual beli yang belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya penyerahan atau levering.⁹

Tentang persetujuan jual beli Pasal 1458 KUHPerdata, menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika

⁹ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993 halaman 95

setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, maupun harganya belum dibayar.

Dan disini dapat diartikan pula bahwa jual beli itu adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara dua belah pihak, tidak mungkin ada jual beli dan jual beli tersebut tidak pernah ada.

Lain halnya dengan jual beli terhadap tanah. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah, dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli. Dasar hukumnya yaitu Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuatnya.¹⁰

Akta Pejabat Pembuat akta Tanah dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri. Jadi yang membuat akta adalah pejabat umum.

Jual beli yang bersifat umum adalah jual beli yang terjadi dalam lalu lintas kehidupan masyarakat sehari-hari dimana jual beli terjadi dari tangan- ke tangan, yaitu jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur

¹⁰ Ibid halaman 95

tangan pihak resmi, tidak perlu terjadi dihadapan pejabat, tapi cukup dilakukan dengan lisan. Hal ini tentunya tidak termasuk dalam jual beli benda-benda tertentu, terutama mengenai objek benda-benda yang tidak bergerak yang pada umumnya memerlukan suatu akta jual beli yang resmi.

Hal demikian juga berlaku dalam Hukum Adat, yang di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 4 desember 1957 No. 2712 K/Sip/1956; bahwa sifat riil dari perjanjian jual beli menurut Hukum Adat hanya berarti dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja, belumlah terjadi perjanjian jual beli. In Casu sudah terjadi penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga barangnya oleh penjual yang dinyatakan secara riil pelaksanaannya untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli.¹¹

Mengenai harga dari jual beli ini merupakan salah satu hal yang esensial daripada persetujuan jual beli. Jual beli tersebut tentunya dilakukan dengan uang, sedangkan jual beli yang tidak dilakukan dengan uang berada di luar jangkauan persetujuan jual beli. Kalau terjadi misalnya barang yang dibeli itu tidak dibayar dengan uang, akan tetapi dibayar dengan barang lain, maka hal demikian bukanlah jual beli, melainkan persetujuan tukar-menukar barang.

Bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata adalah bersifat obligatoir, seperti telah disebutkan di atas. Hal demikian sudah menjadi putusan tetap Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 19 juni 1963 No. 101 K/Sip/1963,

¹¹ ibid halaman 96

dalam perkara PT Daining melawan PT Ichsani, dimana PT Daining menyalahi janjinya untuk menjual sebuah pabrik besi. Dalam putusannya tersebut, Mahkamah Agung tidak dapat membenarkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi bahwa dengan penyetoran uang harga pabrik tersebut oleh tergugat kasasi (PT Ichsani) disuatu bank atas rekeningnya si penjual. Dengan sendirinya pabrik tersebut sudah menjadi milik tergugat kasasi dan juga penyerahan (levering) kepada PT Ichsani tidak bisa dilaksanakan karena pabrik tidak lagi berada di tangan PT Daining karena sudah dikuasai perusahaan negara.¹²

Dari yurisprudensi di atas dapat diambil suatu pedoman bahwa jika suatu perjanjian itu mengenai suatu benda yang harus diserahkan oleh satu pihak kepada pihak lain, maka hak atas benda tersebut baru tercipta apabila benda itu sudah diserahkan.

1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli adalah perbuatan hukum dengan pembayaran, dimana penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijualnya dan berhak menerima pembayarannya dari pembeli, dan pembeli berkewajiban menyerahkan pembayaran uangnya dan menerima barangnya.

¹² Ibid halaman 97

Menurut Hukum Adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1457 KUHP melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli menurut Hukum Adat belum tentu bermaksud untuk mengalihkan hak kebendaan. Oleh karenanya di dalam hukum adat terdapat berbagai istilah mengenai jual beli seperti jual tunai, jual hutang, jual angsur, jual titip, dan dalam transaksi tanah terkenal pula jual lepas, jual gadai dan jual tahunan.

Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut “jual lepas” yang dalam bahasa jawa disebut “adol plas”, “adol jugil” (ngoko). Beberapa sarjana yang menyatakan jual lepas adalah sebagai berikut:

1. Van Vollenhoven : jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas-petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.¹³
2. S.A Hakim : penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dulu sebagian), uang mana disebut uang pembelian.¹⁴

¹³ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994
Halaman 108

¹⁴ *Ibid*, halaman 109

3. Iman Sudiyat ; menjual lepas (Indonesia); adol plas runtumurun, pati-bogor (jawa); menjual jaja (Kalimantan), yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali, jadi penyerahan itu berlaku untuk seterusnya dan selamanya.¹⁵

Jadi jual lepas adalah perbuatan penyerahan, dengan demikian tidak sama maksudnya dengan levering menurut hukum barat, oleh karena hukum adat tidak memisahkan pengertian jual dengan penyerahan sebagaimana hukum barat. Jika penyerahan itu bertujuan untuk menyerahkan selamanya, maka perjanjian itu dinamakan jual lepas; jika penyerahan itu bertujuan menyerahkan untuk dapat ditebus kembali, maka perjanjian itu disebut jual gadai, dan jika penyerahan itu bertujuan untuk menyerahkan selama waktu tertentu (tahunan), maka perjanjian itu disebut jual tahunan.

Perbuatan jual lepas adalah perbuatan tunai (kontenhandeling) yang berlaku dengan “riil” dan “konkrit”, artinya nyata dan jelas dapat ditangkap oleh panca indera seseorang. Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi dengan tunai, sudah diserahkan dan dibayar harganya, walaupun belum lunas semua pembayarannya. Berbeda dengan perbuatan “koop” dan “verkoop” menurut hukum barat yang sifatnya konsensuil dan abstrak, sebagai suatu perbuatan hukum yang berdasarkan pada kata sepakat.¹⁶

¹⁵ Iman Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1978, Halaman 32.

¹⁶ Hilman Hadikusuma, *Op.cit* halaman 109

Menurut Hukum Adat kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan perbuatan pendahuluan untuk melaksanakan apa yang telah disepakati itu. Jadi dengan "janji omong" saja belum mengikat, ia akan mengikat jika diperkuat dengan pemberian panjer sebagai tanda akan memenuhi janji, dan walaupun sudah diberi panjer belum berarti mewajibkan penjual menyerahkan barangnya. Oleh karena sebagaimana dikatakan Enthoven: "penjualan benda tidak bergerak adalah penyerahan (benda itu) dengan harga tertentu dan bukan merupakan suatu perjanjian yang menjelmakan suatu kewajiban untuk menyerahkan. Dapat dikatakan bahwa menurut pengertian hukum adat penjualan dan penyerahan itu adalah satu".¹⁷

Pada dasarnya menjual tanah berarti menyerahkan hak atas tanah tersebut, dengan menerima prestasi tertentu berbentuk uang secara tunai, dalam istilah hukum adat, jual beli tersebut disebut jual lepas (jual mutlak, jual lepas mutlak), dengan kata lain dengan dijualnya atau diserahkannya atas suatu bidang tanah tersebut, perbuatan hukum tersebut berakibat berpindahnya semua kewajiban yang ada dari tangan penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya.

Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut maka hak milik atas tanah tersebut beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut hukum pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

¹⁷Hilman Hadikusuma, Op.cit halaman 110

Dalam penyerahan bidang tanah tersebut, pada saat itu pula diterima secara serentak pembayaran kontan atau tunai secara sekaligus tanpa dicicil. Akan tetapi apabila pembayaran tanah tersebut dilakukan secara dicicil maka hal tersebut tidak dapat dikategorikan tunai. Sehingga pengertian tunai disini adalah pembayaran lunas secara keseluruhan.

Istilah “jual” adalah pengoperan, pemindahan hak (*overdracht*). Supomo, seorang pakar hukum adat membagi istilah jual beli menjadi 3(tiga) bagian :

1. Jual lepas atau jual mutlak yaitu pengoperan hak atas suatu bidang tanah untuk selama-lamanya.
2. Jual tahunan yaitu pengoperan hak atas tanah dengan syarat untuk satu atau dua tahunan.
3. Jual sende atau jual gadai yaitu bidang tanah tersebut dapat pulang kembali kepada si penjual asalkan uang pembayaran dari pembeli dikembalikan atau ditebus.¹⁸

¹⁸ R. Soepomo, *Bab-bab Tentang Hukum Adat*, Pt. Pradnya Paramita, Jakarta, 1994
halaman 24

Ketiga jenis pengoperan di atas dilakukan dengan pembayaran kontan dari pihak pembeli. Dengan demikian, Soepomo memisahkan dengan tegas mengenai pengoperan hak dengan suatu perbuatan hukum yang bersifat obligatoir, dimana jual beli (jual lepas) yaitu pengoperan selama-lamanya dengan persyaratan kontan dari pembeli, sedangkan suatu perbuatan hukum yang bersifat obligatoir berarti mengoperkan barang-barang kepada pembeli dengan tidak mempersoalkan apakah barang-barang tersebut dibayar kontan atau tidak.

Tetapi dilain pihak pada umumnya jual beli ini berlaku pada saat yang sama penjual menyerahkan uang pembayarannya, dalam jual tunai tersebut yang penting adalah adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli (asas konsensualisme yaitu asas penyesuaian kehendak atau asas kesepakatan). Sedangkan yang dimaksud jual beli adalah jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya.¹⁹

Dalam proses jual beli, biasanya tidak dilakukan perjanjian lain yang mendahuluinya yang mewajibkan kedua belah pihak untuk melaksanakan transaksi jual beli tersebut, yang ada hanyalah perjanjian jual beli itu saja atau perjanjian pembayarannya. Sehubungan dengan pelaksanaannya kadang kala terjadi pengingkaran yang pada akhirnya dapat menimbulkan kewajiban dari masing-masing pihak.

¹⁹ Hilman Hadikusuma, Op.cit halaman 78

Pada proses jual beli (jual lepas) yang didahului pembayaran awal sebagai tanda jadi yang lebih dikenal dengan “panjer” yang apabila transaksi batal dilakukan maka panjer tersebut otomatis hilang, seolah-olah tidak ada pembayaran tanda jadi, sedangkan hilangnya panjer akibat tidak jadinya transaksi telah menjadi suatu kebiasaan.

Dalam setiap perjanjian termasuk di dalamnya jual beli, kata sepakat dalam hukum adat merupakan perjanjian awal apabila kemudian terdapat ikatan dengan panjer, agar si penjual tidak akan melakukan pemindahan hak atas tanah kepada orang lain, sebelum perjanjian yang diucapkan dalam penyerahan panjer diselesaikan.

Panjer tersebut merupakan suatu bentuk ikatan dimana pembeli akan memenuhi janji untuk membayar atau membeli bidang tanah dimaksud dengan harga yang telah disepakati bersama, namun dengan pelaksanaan panjer belum terdapat kewajiban penjual menyerahkan barangnya (tanah). Jual beli baru dikatakan terjadi apabila pemberian panjer kemudian disusul lagi dengan pembayaran penyerahan barangnya. Jika pemberian panjer tidak disusul dengan pembayaran oleh pembeli kepada penjual, maka perjanjian itu batal dan pemberi panjer kehilangan uang panjernya. Sebaliknya jika susulan pembayaran diberikan, ternyata barang sudah dijual penjual kepada orang lain, maka penjual harus mengganti kerugian kepada pemberi panjer dengan mengembalikan panjer dua kali lipat atau lebih. Begitu pula kemungkinan terjadinya pembatalan dikarenakan “urung jual” yaitu tidak

jadi dijual, jika alasan dapat diterima pemberi panjer ada kemungkinan panjer hanya dikembalikan saja menurut jumlah yang diterima penjual.

Mengenai sahnya jual beli tanah menurut Hilman Hadikusuma, dia tidak sependapat dengan B.Ter Haar Bzn, yang menyatakan bahwa sahnya perbuatan hukum peralihan hak cukup dilakukan dengan “ijab kabul” atau serah terima yang dinyatakan di depan para saksi, kerabat tetangga terutama yang paling penting adalah mereka yang berbatasan tanah.²⁰

Pendapat di atas merupakan suatu kesimpulan dari realita yang terjadi di masyarakat, dimana sering terjadi perbuatan jual beli tanah yang tidak dihadiri atau diketahui oleh kepala adat, jual beli tersebut dilakukan para pihak cukup disaksikan kerabat, kemudian baru dilaporkan kepada kepala adat atau kepala desa.

Dalam jual beli secara adat, saksi kepala desa cukup menentukan apabila ternyata terdapat gugatan dari pihak ke-3. Dengan jabatannya, kepala desa tersebut dapat melakukan upaya musyawarah, mengetahui secara jelas bidang-bidang tanah yang diperjualbelikan karena setiap terjadi perubahan atau peralihan hak atas tanah, Kepala Desa selalu melakukan pencatatan atau perubahan pemilikan pada buku C desa. Hal ini dilakukan oleh Kepala Desa untuk memudahkan baginya dalam melakukan pungutan pajak bumi dan bangunan.

²⁰ Ibid, Op.cit halaman 110

Apabila saksi bukan kepala desa, maka segala akibat yang terjadi menjadi tanggung jawab si pembeli, dalam hal ini bisa saja terjadi si penjual ataupun si pembeli mempunyai itikad baik, namun pihak desa khususnya Kepala Desa memiliki data atas bidang-bidang tanah yang berada di wilayahnya termasuk pemilik, bila ternyata atas bidang tanah tersebut terjadi sengketa, Kepala Desa akan segera memberikan informasi kepada calon pembeli sehingga dengan kesaksian kepala Desa, akan memberikan jaminan atau perlindungan hukum yang lebih kongkrit terhadap jual beli, khususnya bagi pihak pembeli yang beritikad baik.

Sehubungan dengan peralihan hak atas jual beli tanah walaupun dilakukan dengan akta di bawah tangan, namun dikuatkan oleh para saksi dapat dinyatakan sah menurut hukum adat terutama yang tidak menyimpang dari ketentuan sebagaimana di atur dalam ketentuan hukum lainnya, walaupun perjanjian jual beli dilakukan di atas kuitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel semuanya bukti peralihan haknya tersebut tetap diakui sah secara hukum.

Berkenaan dengan hal tersebut, Boedi Harsono salah satu pakar Hukum Agraria menyatakan bahwa jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai,

artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut.²¹

Jual beli yang dilakukan dengan kesepakatan, lalu dilakukan pembayarannya secara penuh, yang tentunya secara terang-terangan sehingga para pemilik tanah yang berbatasan maupun tetangga rumahnya menjadi tahu bahwa telah terjadi transaksi jual beli tanah, dan pembayaran penuh tersebut merupakan salah satu syarat syahnya transaksi jual beli, dan apabila terjadi wanprestasi, penjual dapat menuntut pelunasannya.

Adapun pengertian jual beli menurut Kitab-kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 1457, adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Keberadaan KUHP pada waktu itu (sebelum lahirnya UUPA) merupakan ketentuan hukum barat yang lebih dikenal dengan aturan perjanjian yang waktu itu diberlakukan bagi tanah-tanah hak barat seperti hak erfacht, hak eigendom, atau hak opstal, oleh karenanya isi sebuah akta terdapat hubungan hukum yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dari dua belah pihak yaitu perjanjian. Sebagaimana Pasal 1338 ayat 1 menyatakan “

²¹ Boedi harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003 halaman 29.

semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”²²

Sedangkan jual beli di dalam ketentuan hukum adat yang dikemukakan Boedi Harsono, yaitu bahwa jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harganya disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.²³

Penyerahan yuridis (jusidische levering) yang disebutkan dalam KUHP tidak dikenal dalam hukum adat, justru jual beli merupakan penyerahan atau pemindahan hak dari penjual kepada si pembeli yang pada saat yang sama menyerahkan harga secara penuh dan telah disepakati bersama.

Hal yang sama dikemukakan oleh Hilman Hadikusuma, bahwa pada umumnya jual beli itu berlaku apabila pada saat yang sama penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya.²⁴

Dari beberapa pendapat di atas dapatlah diketahui bahwa setiap perjanjian pemindahan hak atas tanah harus memenuhi 4 (empat) unsur yaitu:

²² R. Subekti dan R. Tjitjo Sudibyo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, ed. Revisi, halaman 342

²³ Boedi Harsono, Op.cit halaman 28

²⁴ Hilman hadikusuma, Op.cit halaman 78

1. Tercapainya kata sepakat antara kedua pihak baik karena bendanya maupun harganya;
2. Pembayaranannya bersifat tunai atau kontan;
3. Dilakukan secara nyata atau terang, yakni diketahui oleh orang lain selain antara penjual dan pembeli;
4. Barang yang dijualbelikan harus ada.

Pada kenyataannya masih banyak berlaku jual beli tanah di daerah yang cukup disaksikan oleh kerabat tetangga di luar pengetahuan kepala kampung, dan apabila kemudian kepala kampung mengetahuinya setelah ijab kabul terjadi, dimana uang pembayarannya telah diterima penjual dan tanah telah dimiliki pembeli, maka jual beli tersebut tetap sah dan berharga. Dalam hal demikian, si pembeli belum mempunyai alat bukti yang kuat sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 19 jo Pasal 23 UUPA.

Penyerahan tanah dan pembayaran harga yang terjadi antara penjual dan pembeli menurut hukum adat berarti pemindahan hak milik secara tunai. Jadi tidak lagi diperlukan adanya perbuatan levering sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1459 KUHPerdara. Walaupun penyerahan benda di dalam jual lepas bukan merupakan perbuatan terpisah dari perbuatan menjualnya, namun menurut adat kebiasaan apabila si pembeli akan menguasai bidang tanah yang akan dibeli itu, adakalanya ia masih perlu memberitahukan maksud pemilikannya kepada si penjual bukan

saja sifat kekeluargaan antara yang satu dengan yang lain, tetapi juga untuk melengkapi hal-hal yang perlu mendapat penjelasan, misalnya tentang batas tanah, ukuran tanah, isi tanah, dan sebagainya. Tentunya pemberitahuan tidak sampai melakukan pemeriksaan atas bidang tanahnya jika sebelum terjadinya pelaksanaan perjanjian jual beli sudah dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu.

Disana sini masih terjadi jual beli yang berlaku tanpa surat menyurat atau tanpa segel dalam arti dalam surat yang bermaterai. Dalam jual lepas yang sifatnya terbatas antara kerabat atau tetangga dekat yang sering disebut “jual kurung”, dijual dengan saudara atau teman sekandung, dan jika kemudian pembeli akan menjual tanah itu lagi hendaknya ditawarkan kembali kepada penjual semula, agar bidang tanah tidak terlepas kepada orang lain yang bukan anggota kerabat tetanga. Dalam jual kurung ini seringkali tidak dilaksanakan dengan membuat perjanjian jual beli. Sebaliknya seringkali terjadi jual beli yang disebabkan sesuatu hal, misalnya karena hutang piutang atau karena ingin mendapat perlindungan dari seseorang yang di sebut pembeli, maka dibuat perjanjian jual beli dengan tertulis tetapi sebenarnya jual beli tersebut tidak terjadi.

Dalam hal ini yang penting adalah bukan apa yang tertulis di atas kertas melainkan apa yang sebenarnya berlaku, apa yang sebenar-benarnya merupakan kenyataan yang benar-benar diakui oleh kedua pihak di luar surat perjanjian yang tertulis itu. Dalam keadaan ini apabila terjadi suatu

perkara maka pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus berhati-hati, terutama dalam melindungi anggota masyarakat yang masih buta administrasi dan buta hukum. Dimasa sekarang kadang-kadang terjadi seorang pemilik tanah yang tidak tahu tanahnya telah diperjualbelikan, dan anehnya si kepala kampung ikut mengetahui dan menyetujuinya.

Dengan demikian maka kita dapat membenarkan keputusan Mahkamah Agung tertanggal 25 september 1957 yang menyatakan bahwa keterangan jual beli saja belum mengakibatkan pemindahan dan penyerahan hak milik, jadi seakan-akan keterangan tersebut berpindah. Mahkamah Agung selanjutnya berpendapat bahwa dengan surat notaris dan surat di bawah tangan dan yang disimpan pada notaris yang dimaksud dalam keputusan *judex facti* (hakim yang berkuasa menimbang masalah yang diperiksa), walaupun di dalamnya disebut pihak-pihak yang bersangkutan menerangkan menjualbelikan tanahnya belum lagi dapat diterima bahwa sebenarnya telah terjadi pemindahan atau penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli.²⁵

Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut maka hak milik atas tanah tersebut beralih kepada pembeli, dan sejak saat itu menurut hukum pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

²⁵ Hilman Hadikusuma, Op.cit halaman 113

Menurut yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 3 Juni 1970 No. 457 K/Sip/1967, jual beli di dalam hukum adat sudah terjadi sejak diikuti dengan pencicilannya.²⁶

Jual beli menurut hukum adat bersifat kontan atau tunai. Pembayaran hanya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli itu menurut hukum telah selesai dan sisa harga yang menurut kenyataannya belum dibayar, dianggap sebagai hutang pembeli pada penjual. Atas dasar perjanjian hutang piutang yang dianggap terjadi oleh pembeli dan penjual segera setelah jual beli tanah tersebut dilakukan.

Perjanjian hutang piutang itu tidak ada hubungan hukumnya dengan jual beli tanah tadi. Ini berarti bahwa jika pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tersebut tidak dapat menuntut pembayaran jual beli dan demikian menyerahkan kembali tanah yang bersangkutan. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut harus dilakukan menurut hukum perjanjian utang-piutang.

Biasanya jual beli tanah itu dilakukan di depan kepala adat (desa) yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai kepala desa menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Pada dasarnya menjual tanah berarti menyerahkan hak atas tanah tersebut, dengan menerima prestasi tertentu berbentuk uang secara tunai,

²⁶ A.P Parlindungan, Op.cit halaman 95

dalam istilah hukum adat, jual beli tersebut disebut jual lepas (jual mutlak, jual lepas mutlak), dengan kata lain dijualnya atau diserahkannya atas suatu bidang tanah tersebut, perbuatan hukum tersebut berakibat berpindahnya semua kewajiban yang ada dari tangan penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya.

Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut maka hak milik atas tanah tersebut beralih kepada pembeli, dan sejak saat itu menurut hukum pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

Dalam penyerahan bidang tanah tersebut, pada suatu saat pula diterima secara serentak pembayaran uangnya atau tunai secara sekaligus tanpa dicicil. Akan tetapi apabila pembayaran tanah tersebut dilakukan secara dicicil maka hal tersebut tidak dapat dikategorikan tunai. Sehingga pengertian tunai disini adalah pembayaran lunas secara keseluruhan.

Dengan dilakukannya dihadapan kepala desa, jual beli itu menjadi “terang”, bukan perbuatan hukum yang “gelap”. Dengan demikian maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tidak sah.

Pada umumnya dari jual beli tanah tersebut kemudian dibuatkan akta berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia hanya menjual tanahnya kepada pembeli (istilah menurut hukum adat: jual lepas, jual mutlak, adol

turunan atau turun maturun, atau turun temurun, adol kanggo sak lawase) dan telah menerima barang yang ditentukan. Sejak itu penjual tidak lagi bertindak sebagai pemilik dari tanah yang bersangkutan karena sudah beralih menjadi milik pembeli. Adakalanya penyerahan tanah secara fisik harus dilakukan beberapa waktu kemudian, misalnya karena masih ada tanaman milik penjual yang belum dipanen.

2. Jual Beli Menurut UUPA

Semenjak tanggal 24 september 1960 unifikasi dalam bidang hukum tanah telah tercapai dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang berarti bahwa untuk hal-hal yang berkenaan dengan tanah, dualisme hukum telah berakhir.

Jika sebelum tanggal 24 September 1960 hal-hal yang mengatur tentang tanah, baik dari segi lembaga maupun hubungan hukumnya bersumber pada KUHPerdato dan hukum adat, maka semenjak saat itu hanya ada satu hukum yang berlaku secara nasional yang mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah.

Dalam hubungannya dengan peralihan hak atas tanah, termasuk mengenai jual beli tanah, konsep yang diambil oleh UUPA adalah konsep hukum adat. Hal ini merupakan konsekuensi logis, karena dasar pembentukan hukum tanah nasional adalah hukum adat sebagaimana dapat

ditemukan penjabarannya dalam berbagai pasal UUPA secara eksplisit maupun implisit, yakni:

- 1). Konsiderans: “bahwa berhubung dengan apa yang disebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya hukum agraria nasional, *yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah...*”
- 2). Pasal 5 : “hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa *adalah hukum adat*, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara...”
- 3). Penjelasan Pasal 5 : Penegasan bahwa hukum adat dijadikan dasar dalam hukum agraria yang baru.
- 4). Penjelasan Umum angka III (1) : “oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan *didasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu...*”
- 5). Penjelasan Pasal 16 : “Sesuai dengan asas yang diletakan dalam Pasal 5 bahwa hukum pertanahan nasional itu *didasarkan pada hukum adat...*”
- 6). Pasal 56:” Selama Undang-undang mengenai hak milik tersebut dalam Pasal 50 ayat 1 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah *ketentuan-ketentuan hukum adat setempat...*”²⁷

Sedangkan mengenai pengertian menurut Hukum Adat, UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli

²⁷ Mahkamah Agung RI, *Kasus-kasus Pengadaan Tanah dalam Putusan Pengadilan*, Jakarta, 1996 halaman 60

tanah. Tetapi meskipun demikian mengingat bahwa hukum agraria kita sekarang ini memakai sistem asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria atau hukum tanah.

C. Tinjauan Tentang Alat Bukti Peralihan Hak Atas Tanah

1. Akta Di Bawah Tangan

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang beritikad baik untuk melakukan perjanjian dengan dihadiri oleh para saksi, kerabat, tetangga, dan mereka yang berbatasan tanah.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat di atas kuitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan akta di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi dapat dinyatakan sah menurut hukum adat

terutama yang tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan hukum lainnya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa alat bukti peralihan hak di bawah tangan yaitu kuitansi bermaterai atau kertas segel yang ditandatangani para pihak dan saksi-saksi.

Alas hak yang digunakan dalam peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini yaitu girik, ketitir dan pethuk pajak. Fungsi dari alas hak ini yaitu sebagai dasar untuk memperkuat ketentuan-ketentuan atau sebagai bukti dari pemilik tanah atas kepemilikan tanah tersebut yang digunakan dalam peralihan hak. Dalam suatu peralihan hak, alas hak ini harus disertakan, karena mempunyai peranan yang sangat penting dalam membuktikan kepemilikan tanah atau identitas tanah yang ada.

2. Akta PPAT

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang sering digunakan oleh masyarakat yaitu jual beli tanah. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata, jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan. Jadi pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Dalam Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah, dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli.

Akta jual beli inilah yang merupakan alat bukti terjadinya peralihan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPdata, akta yang dibuat oleh PPAT ini mempunyai sifat otentik karena dibuat dalam bentuk yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuatnya.

D. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 19 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Kepastian hukum yang dimaksud dalam peraturan ini adalah upaya dari pemerintah untuk menertibkan bidang-bidang tanah yang dikuasai masyarakat dengan cara mendaftarkan bidang tanah tersebut serta memberikan bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah kepada pemilik tanah yang berhak. Hal ini ditegaskan lagi dalam Pasal 19 ayat 2 yang menyatakan bahwa pendaftaran yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.²⁸

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagai kegiatan yang berupa pengumpulan data fisik yang haknya didaftar dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum hasilnya memerlukan pengesahan dari pejabat pendaftaran yang berwenang karena akan digunakan sebagai data bukti.

Kata "suatu rangkaian kegiatan " menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lainnya, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastia hukum dibidang pertanahan bagi masyarakat.²⁹

²⁸ Boedi Harsono, Op.cit halaman 72

²⁹ Ibid halaman 73

Kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian sehingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Sedangkan kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum.³⁰

Data yang terhimpun pada dasarnya meliputi 2(dua) bidang yaitu :

- a. Data fisik mengenai tanahnya meliputi lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
- b. Data yuridis mengenai haknya meliputi haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pada pihak lain.³¹

Sebutan pendaftaran tanah atau *Land Registration* menimbulkan kesan seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran tanah adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta dan disajikan dalam “buku tanah”. Tapi dalam kenyataannya dari pengumpulan sampai penyajian data yuridis, bukan tanahnya yang didaftar melainkan hak-hak atas tanah yang menentukan status hukumnya serta hak-hak lainnya yang membebani hak-hak yang bersangkutan.

³⁰ Ibid, halaman 73

³¹ Ibid, halaman 74

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka pendaftaran peralihan hak karena jual beli harus memperhatikan akta PPAT serta dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk kepentingan pendaftaran tersebut. Pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus memperhatikan syarat-syarat sebagai berikut;

- a. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- c. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur

pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.³²

Akta PPAT tersebut dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT, dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran. Pihak-pihak yang berkepentingan mendapatkan salinan akta PPAT.

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkasnya kepada PPAT yang bersangkutan.

Selanjutnya PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima. Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak.

Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai

³²Boedi Harsono, Op.cit halaman 628

ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari.

Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
- c. Yang tersebut dalam huruf *a* dan *b* juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.

Apabila pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam. Sedangkan apabila peralihan haknya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas

tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama dibelakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halam perubahan yang diberikan. Setelah semuanya selesai, sertifikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak yang baru.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian mutlak diperlukan dalam suatu penelitian sebagai alat atau suatu cara pemecahan masalah yang diselidiki. Berkenaan dengan hal tersebut Hadari Nawawi mengemukakan penggunaan metode didalam suatu penelitian sebagai berikut :

1. Menghindari cara pemecahan masalah dan cara berpikir spekulatif dalam mencari kebenaran ilmu, terutama dalam bidang ilmu sosial yang variabelnya dipengaruhi sikap subjektivitas manusia yang mengungkapkan.
2. Menghindari cara pemecahan masalah atau bekerja yang bersifat *trial and error* sebagai cara yang tidak menguntungkan bagi perkembangan ilmu dalam kehidupan modern.
3. Menghindari sifat yang subjektivitas dalam menggali kebenaran ilmu pengetahuan yang tidak saja penting artinya secara teoritis tapi juga besar pengaruhnya terhadap penggunaan praktis penelitian didalam kehidupan manusia.”³²

Sejalan dengan pendapat di atas seorang peneliti juga harus mempunyai pertimbangan tertentu seperti yang diungkapkan oleh Suharsimi Arikunto sebagai berikut :

³² Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajahmada University Press, Yogyakarta, 1985 halaman 51

“Ada empat hal sebagai pertimbangan penelitian dapat dilaksanakan atau tidak, ditinjau dari diri peneliti yaitu :

1. Peneliti mempunyai kemampuan untuk masalah itu artinya menguasai teori yang melatar belakangi masalah dan menguasai metode untuk memecahkannya.
2. Peneliti mempunyai waktu yang cukup sehingga tidak melakukannya asal selesai
3. Peneliti mempunyai tenaga untuk melaksanakan, dalam arti cukup kuat fisiknya untuk merencana, menyusun alat pengumpul data dan menyusun laporannya.
4. Peneliti mempunyai dana secukupnya untuk biaya transportasi, alat tulis menulis, biaya foto copi dan lain-lain”³³

Dalam tesis ini, penulis bermaksud mengungkapkan Eksistensi Bukti Peralihan Hak Atas Tanah secara di bawah tangan dalam kaitannya dengan Prosedur Pengakuan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang.

A. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan secara yuridis karena penelitian bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum. Yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu hukum

³³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996 Halaman 27.

agraria dan peraturan-peraturan tertulis. Sedangkan secara empiris karena digunakan untuk mengetahui hal-hal yang berhubungan dengan pengukuran hak atas tanah dalam pendaftaran tanah sebagai salah satu sarana pemberian kepastian hukum.³⁴

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.³⁵

Dikatakan deskriptif analisis karena penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh tentang eksistensi alat bukti peralihan hak atas tanah di bawah tangan dalam pendaftaran hak milik atas tanah di Kabupaten Karawang berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 yang dikaitkan dengan Pasal 19 ayat (1) PP Nomor 10 tahun 1961.

Istilah analisis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan dan membandingkan alat bukti peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan maupun yang dibuat dihadapan PPAT dalam pendaftaran hak milik atas tanah di Kabupaten Karawang.

³⁴ Soerjono Soekanto dan Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985, hal. 1

³⁵ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hal.34

C. Metode Penentuan Sampel

Populasi adalah keseluruhan obyek penelitian yang dapat terdiri dari manusia, benda-benda, hewan gejala-gejala, nilai test atau peristiwa-peristiwa sebagai sumber data yang memiliki karakteristik tertentu di dalam penelitian.

Dengan demikian populasi dalam bidang ini adalah orang yang melakukan jual beli atau orang yang terkait dalam jual beli di bawah tangan dan orang yang melakukan jual beli dihadapan PPAT yang pendaftaran hak milik atas tanahnya dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang.

Mengingat jumlah populasi yang sangat besar maka penelitian ini menggunakan metode penentuan sampel secara purposive (non random) dimana penelitian ini tidak mengambil semua populasi untuk diteliti tetapi hanya sebagian saja untuk memberi gambaran yang tepat mengenai keadaan populasi itu.

Dalam penelitian yang dilakukan di Kabupaten Karawang ini, diambil 2(dua) Kecamatan untuk dijadikan sampel dengan pertimbangan bahwa daerah tersebut mewakili pedesaan dan perkotaan. Dari 2(dua) Kecamatan tersebut kemudian diambil 2(dua) Kelurahan di Kecamatan Karawang dan Kecamatan Teluk jambe untuk kemudian diambil beberapa sampel atau orang yang mendaftarkan hak milik atas tanahnya melalui alat bukti di bawah tangan ataupun akta yang dibuat dihadapan PPAT.

Disamping itu untuk mendukung penelitian ini diambil beberapa keterangan dari Kepala Desa, Pejabat Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Karawang.

D. Teknik Pengumpulan Data

Setelah menentukan metode dan bentuk penelitian serta variabel penelitian maka selanjutnya ditentukan teknik dan alat pengumpulan data guna untuk memperoleh data dan fakta dalam hubungannya dengan pemecahan masalah. Dalam menganalisa masalah yang penulis paparkan diatas, diperlukan data yang akurat dan mutakhir oleh karenanya digunakan teknik pengumpulan data melalui :

- a. Kepustakaan, yaitu suatu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder melalui berbagai literature baik peraturan perundang-undangan, buku-buku, media cetak maupun laporan-laporan ataupun warkah-warkah yang berkaitan dengan penelitian.
- b. Kuisisioner, yaitu suatu pengumpulan data melalui kuisisioner yang dilakukan langsung kepada para pemohon pemilik tanah.
- c. Wawancara, Pengumpulan data primer melalui wawancara langsung dengan Kepala Kantor Pertanahan, Ketua Pengadilan Negeri, Kepala seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Petugas Koordinator serta Pesonil yang terkait dengan Pekerjaan tersebut.

E. Teknik Analisa Data

Setelah data selesai dikumpulkan dengan lengkap dari lapangan, tahap berikutnya yang harus dimasuki adalah analisis data, pada tahap ini data yang dikumpulkan akan diolah dan dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga dapat digunakan untuk menjawab permasalahan.

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif dengan model interaktif (*Interaktif Model of Analysis*) yaitu data yang terkumpul akan dianalisis melalui tiga tahap, mereduksi data, menyajikan data, dan kemudian menarik kesimpulan. Tujuan analisa data ini adalah untuk mendapatkan pandangan-pandangan mengenai eksistensi akta di bawah tangan sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah dalam pendaftaran tanah sebagai salah satu sarana pemberian kepastian hukum.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Keadaan Wilayah Kabupaten Karawang

Secara geografis Kabupaten Karawang terletak dibagian sebelah utara Propinsi Jawa Barat dengan posisi:

- a. 5.56' sampai dengan 6.34' Lintang Selatan.
- b. 100.20' sampai dengan 107.40' Bujur Timur.

Bentuk wilayah Kabupaten Karawang sebagian besar berbentuk daratan yang relatif datar dengan variasi antara 0-5 meter di atas permukaan laut. Hanya sebagian kecil wilayah yang bergelombang dan berbukit ke arah selatan dengan ketinggian 50-200 meter dari permukaan laut.

Secara administrasi Kabupaten Karawang mempunyai batas-batas wilayah sebagai berikut :

- | | |
|---------------------|---|
| a. Sebelah utara | : Laut Jawa |
| b. Sebelah Timur | : Kabupaten Subang. |
| c. Sebelah Tenggara | : Kabupaten Purwakarta |
| d. Sebelah Selatan | : Kabupaten Bogor dan Kabupaten Cianjur |
| e. Sebelah Barat | : Kabupaten Bekasi |

Kabupaten Karawang memiliki luas wilayah sebesar 175.327 hektar yang terdiri dari 22 Kecamatan dan 303 Desa. Untuk mengetahui lebih jelasnya mengenai pembagian wilayah Kabupaten Karawang dapat kita lihat pada tabel berikut ini :

TABEL.1
Luas Tiap-tiap Kecamatan di Kabupaten Karawang

No	Kecamatan	Luas (Ha)	Keterangan
1.	Pangkalan	18.071	
2.	Ciampel	11.222	
3.	Teluk jambe	11.190	
4.	Klari	8.901	
5.	Cikampek	7.322	
6.	Tirtamulya	3.934	
7.	Jatisari	13.095	
8.	Cilamaya	13.108	
9.	Lemah Abang	4.671	
10.	Telaga Sari	4.640	
11.	Karawang	7.053	
12.	Majalaya	4.806	
13.	Rawamerta	5.395	
14.	Tempuran	11.243	
15.	Kutawaluya	7.409	
16.	Rengas Dengklok	4.867	
17.	Pedes	10.218	
18.	Cibuaya	8.918	
19.	Tirtajaya	8.434	
20.	Batujaya	9.188	
21.	Pakisjaya	6.448	
22.	Jayakarta	4.067	

Sumber data: Kantor Pertanahan Kab. Karawang, Tahun 2003

2. Kependudukan

Penduduk merupakan salah satu modal dalam pelaksanaan pembangunan (termasuk pembangunan bidang agraria), karena penduduk selain sebagai objek sekaligus sebagai subjek pembangunan. Besar kecilnya jumlah penduduk pada suatu daerah biasanya akan turut mempengaruhi perkembangan suatu daerah, maka kebutuhan sarana dan prasarana semakin meningkat yang selanjutnya akan mempengaruhi pola pola penggunaan tanah oleh karena adanya perubahan penggunaan tanah. Sehingga antara jumlah penduduk dengan perubahan penggunaan tanah merupakan interaksi yang tidak dapat dipisahkan karena saling terkait antara yang satu dengan yang lainnya.

Jumlah penduduk Kabupaten Karawang yang tercatat di Kantor Statistik sampai dengan akhir tahun 2003 sebanyak 1.765.821 tersebar di 33 kecamatan dan 303 Kelurahan.

Untuk mengetahui jumlah penduduk Kabupaten Karawang dapat dilihat pada tabel berikut ini:

TABEL.2**Jumlah Penduduk Kabupaten Karawang Berdasarkan Jenis Kelamin**

No	Kecamatan	Jenis Kelamin		Jumlah	KET
		Laki-laki	Perempuan		
1.	Pangkalan	31.542	31.021	62.563	
2.	Ciampel	19.114	20.026	39,140	
3.	Teluk Jambe	53.676	51.727	105,403	
4.	Klari	77.941	75.490	153.431	
5.	Cikampek	77.205	76.712	153,917	
6.	Tirtamulya	22.699	22.790	49,489	
7.	Jati sari	77.966	77.493	155,459	
8.	Cilamaya	64.302	63.989	128,291	
9.	Lemah Abanag	29.141	28.577	57,718	
10.	Telaga sari	28.759	27.477	56,236	
11.	Karawang	101.172	101.757	202,926	
12.	Majalaya	-	-		
13.	Rawamerta	23.854	22.960	46,814	
14.	Tempuran	35.760	35.542	71,302	
15.	Kutawaluya	25.801	25.093	50.894	
16.	Rengas Dengklok	73.357	71.779	145,136	
17.	Pedes	44.462	43.071	87,533	
18.	Cibuaya	23.272	23.012	46,284	
19.	Tirtajaya	28.972	29.071	58,043	
20.	Batujaya	33.315	33.579	66,894	
21.	Pakisjaya	16.116	16.229	32,345	
22.	Jayakarta	-	-	-	
	Jumlah	888.426	877.395	1.765.821	

Sumber data: Kantor Pertanahan Kab. Karawang, Tahun 2003

3. Penggunaan Tanah

Penggunaan tanah merupakan perwujudan kegiatan atau usaha memanfaatkan tanah untuk memenuhi kebutuhan tertentu, yang berarti apabila semakin banyak kebutuhan yang harus dipenuhi terutama yang menyangkut kegiatan fisik pembangunan, maka diikuti pula oleh semakin luasnya perubahan penggunaan tanah yang ada. Untuk mengetahui alokasi penggunaan tanah di Kabupaten Karawang dapat dilihat pada tabel berikut ini:

TABEL.3.

Luas Penggunaan Tanah Kabupaten Karawang

No.	Jenis Penggunaan Tanah	Luas (Ha)	%
1.	Pertanian lahan basah	89.550	51.08
2.	Tegalan	6.856	3.90
3.	Kebun Campuran	16.782	9.60
4.	Perkebunan	793	0.45
5.	Hutan	16.332	9.30
6.	Danau/Situ/Rawa	40	0.02
7.	Tambak	12.831	7.32
8.	Alang-alang	2.152	1.23
9.	Perumahan/pemukiman	18.351	10.47
10.	Industri	1.525	1.43
11.	Jasa	987	0.56
12.	Lain-lain	8.128	4.64
		175.327	100

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, Tahun 2003

4. Penguasaan Tanah

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis dilandasi hak yang dilindungi hukum dan umumnya berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan suatu larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Orang, instansi dan badan hukum hanya bisa menggunakan sebidang tanah jika orang, instansi atau badan hukum tersebut mempunyai hak atas tanah.

Agar suatu bidang tanah yang telah dilekati suatu hak atas tanah dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepada yang menguasai atau memiliki bidang tanah, maka harus didaftarkan untuk kemudian diterbitkan sertifikat haknya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang. Adapun jumlah sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang lebih kurang sebanyak 70.000 bidang. Apabila dibandingkan dengan jumlah luas seluruh bidang tanah yang terdapat di Kabupaten Karawang lebih kurang sebanyak 750.000 bidang, Sedangkan yang terdaftar berarti baru sejumlah 9.3%. Hal ini tentunya merupakan suatu tantangan dan peluang yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan untuk dapat mendaftar seluruh bidang tanah yang ada di Kabupaten Karawang dimana perlu diadakan terobosan-terobosan baru dalam rangka percepatan pelayanan dan pelaksanaan otonomi daerah.

5. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang

Berdasarkan data yang diperoleh selama penelitian, dapat dikemukakan bahwa Kantor Pertanahan Nasional di Kabupaten Karawang, seperti daerah lainnya Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang mempunyai batas wilayah kerja sebagai berikut.

- 1). Sebelah Timur : Kantor Pertanahan Kabupaten Subang
- 2). Sebelah Barat : Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi
- 3). Sebelah Selatan : Kantor Pertanahan Kab. Bogor dan Kab. Cianjur
- 4). Sebelah tenggara : Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta

Oleh sebab itu tata ruang kantor yang dalam penelitian ini masuk dalam indikator yang variabel lingkungan tempat kerjanya turut berpengaruh terhadap tingkat efektifitas pelayanan pertanahan khususnya dibidang pengukuran dan pendaftaran tanah. Jika tata ruang tidak baik ataupun tidak sesuai dengan siklus pekerjaan, maka jelas akan berpengaruh terhadap tertib pelayanan, ketertiban pemohon dan kenyamanan kerja para karyawan.

Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1989, yang terdiri dari :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan
- 2) Sub Bagian Tata Usaha
- 3) Seksi Pengatur Penguasaan Tanah
- 4) Seksi Penatagunaan Tanah

- 5) Seksi Hak-hak Atas Tanah
- 6) Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Adapun bagan dari Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang ditunjukkan pada Lampiran I.

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1989, uraian tugas unit-unit kerja di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang adalah sebagai berikut :

1) Kepala Kantor Pertanahan

Mempunyai tugas memimpin pelaksanaan dan fungsi penyelenggaraan di bidang pertanahan.

2) Sub Bagian Tata Usaha

Sub Bagian Tata Usaha mempunyai tugas melakukan urusan dari kepegawaian, keuangan dan perlengkapan.

Sub Bagian Tata Usaha mempunyai fungsi :

- a) Melakukan urusan keuangan ;
- b) Melakukan urusan kepegawaian, perlengkapan dan urusan rumah tangga.

Sub Bagian Tata Usaha terdiri dari :

a) Urusan Keuangan

Mempunyai tugas melakukan urusan keuangan di lingkungan Kantor Pertanahan

b) Urusan Umum

Mempunyai tugas melakukan surat-menyurat kepegawaian, perlengkapan dan rumah tangga Kantor Pertanahan

3) Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah

Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah mempunyai tugas:

- a) Menyiapkan dan melakukan kegiatan pengendalian penguasaan, pemilikan, pemanfaatan bersama pengalihan hak-hak atas tanah;
- b) Melakukan pembayaran ganti rugi dan menyelesaikan masalah tanah;
- c) Melakukan konsolidasi tanah baik perkotaan maupun pedesaan;
- d) Menyiapkan ijin pengalihan penyelesaian masalah pertanahan.

Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah mempunyai fungsi :

- a) Menyiapkan dan melakukan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, redistribusi, pemanfaatan bersama atas tanah dan konsolidasi tanah perkotaan maupun pedesaan;
- b) Menyiapkan dan melakukan kegiatan pengumpulan data pengendalian penguasaan tanah, pembayaran ganti rugi tanah kelebihan maksimum, *absentee*, dan tanah partikelir serta pemberian ijin pengalihan, dan penyelesaian masalah.

Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah terdiri dari :

- a) Sub Seksi Penataan Penguasaan dan Pemilikan Tanah

Mempunyai tugas :

- (1) Melakukan kegiatan penegasan dan redistribusi objek penguasaan pengaturan tanah;
- (2) Melakukan kegiatan pemanfaatan bersama atas dasar dan konsolidasi tanah perkotaan dan pedesaan;
- (3) Melakukan pengaturan dan pemanfaatan bersama atas tanah, termasuk bagi hasil, sewa dan gadai tanah.
- (4) Melakukan pembayaran ganti rugi kelebihan tanah maksimum, tanah *absentee* dan tanah partikelir.

b) Sub Seksi Pengendalian Penguasaan dan Pemilikan Tanah

Mempunyai tugas melakukan kegiatan di bidang penguasaan dan pemilikan tanah.

4) Seksi Penatagunaan Tanah.

Seksi Penatagunaan Tanah mempunyai tugas :

- a) Mengumpulkan data penatagunaan tanah;
- b) Menyiapkan rencana penatagunaan tanah;
- c) Memberikan bimbingan penggunaan tanah

Seksi Penatagunaan Tanah mempunyai fungsi :

- a) Mengumpulkan, mengolah dan menyajikan data penatagunaan tanah;
- b) Menyiapkan penyusunan rencana penatagunaan tanah;
- c) Memberikan bimbingan penggunaan tanah kepada masyarakat;
- d) Menyiapkan pengendalian perubahan penggunaan tanah.

Seksi Penatagunaan Tanah terdiri dari :

a) Sub Seksi Data Penggunaan Tanah

Mempunyai tugas mengumpulkan, mengolah dan menyajikan data.

b) Sub Seksi Rencana dan Bimbingan Penatagunan Tanah

Mempunyai tugas :

- (1) Menyiapkan penyusunan rencana penatagunaan tanah;
- (2) Memberikan bimbingan penggunaan tanah kepada masyarakat.
- (3) Menyiapkan pengendalian perubahan penggunaan tanah.

5) Seksi Hak-hak Atas Tanah

Seksi Hak-hak Atas Tanah mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan kegiatan di bidang hak-hak atas tanah, pengadaan tanah dan menyelesaikan masalah tanah.

Seksi Hak Atas Tanah mempunyai fungsi :

- a) Menyiapkan penyelesaian pengurusan hak-hak atas tanah;
- b) Menyelesaikan penyelesaian pengadaan tanah;
- c) Menyiapkan penyelesaian masalah pertanahan.

Seksi Hak Atas Tanah terdiri dari :

a) Sub Seksi Penggunaan Hak-hak Atas Tanah

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan kegiatan pemeriksaan dan pemberian fakta mengenai perubahan pembaharuan, perpanjangan jangka waktu dan pembatalan hak-hak atas tanah.

b) Sub Seksi Pengadaan Tanah

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan kegiatan di bidang pengadaan tanah bagi instansi pemerintah.

c) Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan

Mempunyai tugas menyiapkan dan melakukan penyelesaian masalah-masalah pertanahan.

6) Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah mempunyai Tugas :

- a) Melakukan identifikasi, pengukuran, pemetaan dan pendaftaran tanah;
- b) Menyiapkan peralihan hak atas tanah, pemilikan hak atas tanah dan menyiapkan bahan pembinaan PPAT;
- c) Menyiapkan sarana-sarana daftar isian di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Mempunyai Fungsi :

- a) Melakukan identifikasi, pengukuran, pemetaan dan menyiapkan pendaftaran konversi milik adat;
- b) Menyiapkan pendaftaran hak hak berdasarkan pemberian hak dan pengakuan hak, mengumpulkan data dan informasi guna penyusunan sistem informasi pertanahan serta memelihara daftar-daftar umum dan warkah di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah;

- c) Menyiapkan peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan bahan pembinaan PPAT;
- d) Menyiapkan sarana-sarana daftar isian di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah terdiri dari :

- a) Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi
Mempunyai tugas melakukan identifikasi, pengukuran dan menyiapkan pendaftaran konversi tanah milik adat.
- b) Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Pertanahan
Mempunyai tugas menyiapkan pendaftaran hak dan mengumpulkan data atas hak tanah.
- c) Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT
Mempunyai tugas menyiapkan penyelesaian, peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan bahan-bahan daftar isian di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

B. Pembahasan

1. Pelaksanaan Jual Beli di Kabupaten Karawang

Dewasa ini jual beli tanah menjadi salah satu peristiwa hukum yang banyak dilakukan oleh masyarakat Indonesia. Hal ini dikarenakan tanah menjadi suatu substansi pokok yang sangat diperhitungkan keberadaannya mengingat nilainya dilihat dari segi materiilnya yang dari tahun ke tahun

semakin meningkat. Faktor lain yang mendukung keadaan ini yaitu karena jumlah manusia yang terus meningkat yang berbanding terbalik dengan keberadaan tanah yang dari waktu ke waktu semakin menyusut dilihat dari kebutuhan masyarakat itu sendiri. Sedangkan kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat terhadap tanah diikuti oleh meningkatnya pula nilai tanah itu sendiri.

Banyak sekali masyarakat yang dengan seribu macam alasan berusaha untuk menjual tanah dan dilain pihak banyak juga masyarakat yang berusaha mendapatkan tanah. Di sisi penjual, mereka berharap mendapatkan uang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang lain yang semakin kompleks. Di lain pihak seorang pembeli misalnya, berusaha untuk mendapatkan suatu bidang tanah dengan harga yang serendah-rendahnya yang akan digunakan sebagai investasi. Mereka berfikir untuk memiliki sebidang tanah yang cukup karena mereka sadar dan yakin bahwa di masa mendatang harga tanah akan semakin melambung.

Di Kabupaten Karawang peristiwa hukum jual beli sudah sedemikian banyaknya dilakukan oleh masyarakat. Dari segi geografis, letak kabupaten Karawang yang berjarak 60 Km dari Jakarta menjadikan Kabupaten Karawang sebagai kota satelit dari ibukota negara republik Indonesia itu. Sebagai kota satelit, maka pertumbuhan perindustrian dari tahun ke tahun semakin meningkat. Banyak perusahaan domestik maupun mancanegara seperti Jepang, Korea, Amerika Serikat, Jerman, dan lain

sebagainya yang menjalankan roda industrinya di Kabupaten Karawang. Disamping sektor perindustrian, sektor lain yang sedang marak dilakukan oleh para investor yaitu mengenai pembangunan perumahan dan real estate. Berbagai kegiatan tersebut tentunya membutuhkan bidang-bidang tanah yang tidak sedikit jumlahnya.

Faktor-faktor di atas melahirkan suatu perbuatan hukum jual beli dimana masyarakat Kabupaten Karawang yang tanahnya dibutuhkan untuk berbagai pembangunan tersebut menjual tanah yang dimilikinya. Apabila ada investor yang akan melakukan suatu pembangunan dengan skala yang cukup besar, pada umumnya pelaksanaan jual beli tanah tersebut tidak hanya dilakukan oleh satu-dua orang saja tapi melibatkan beberapa pemilik tanah yang lain. Biasanya apabila ada suatu proyek pembangunan, masyarakat yang letak tanahnya berbatasan berusaha menawarkan tanahnya sendiri kepada investor.

Jual beli semacam ini tidak menemui hambatan yang berarti dalam pelaksanaannya apabila dilakukan dengan itikad baik para pihak dan sesuai dengan prosedur pelaksanaannya. Apabila kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan perjanjian, maka mereka dapat langsung membawa itikad baiknya itu ke PPAT setempat untuk mensahkan dan menguatkan perjanjian dan kemudian dibuatkan akta perjanjian jual beli tanah. Setelah itu PPAT mendaftarkan peralihan haknya ke kantor Pertanahan Kabupaten Karawang dan mendapatkan sertipikat peralihan haknya.

Disamping jual beli yang dilakukan oleh dan dihadapan PPAT tersebut, masih juga dilakukan jual beli di bawah tangan yang dilakukan sebagian masyarakat Karawang. Walaupun telah dikeluarkan PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Permeneg Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997, tetap saja jual beli di bawah tangan ini dilakukan masyarakat Karawang. Ada beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat Karawang masih melakukan jual beli di bawah tangan, yaitu :

- a. Jual beli di bawah tangan mudah pelaksanaannya.
- b. Biayanya lebih murah dibandingkan dengan jual beli tanah yang dilakukan didepan PPAT
- c. Pelaksanaannya cepat dan tidak berbelit-belit.
- d. Praktis

Menurut Pasal 37 ayat 2 PP No.24 tahun 1997 bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup, mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan. Ketentuan ini memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah hak milik tersebut karena mereka dapat melakukan permohonan kepada Kepala Kantor

Pertanahan untuk pendaftaran peralihan haknya. Permohonan hak atas tanah ini sangat penting untuk dilakukan karena merupakan proses awal dari pendaftaran hak atas tanah. Apabila permohonan ditolak, maka pemilik tanah tidak akan bisa mendaftarkan hak atas tanahnya, sedangkan apabila permohonan diterima maka pemilik tanah dapat mendaftarkan hak atas tanahnya.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli

Hukum adat menganut asas sebagaimana dianut hukum barat, yang disebut *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*, yang maksudnya adalah bahwa seseorang itu tidak dapat mengalihkan sesuatu hak melebihi dari haknya sendiri.³⁶

Menurut hukum barat apabila terjadi penjualan harta waris yang belum terbagi oleh salah seorang ahli waris maka penjualan itu tidak sah. Seorang ahli waris hanya berhak menjual harta waris yang telah ditentukan menjadi haknya. Asas ini juga berlaku dalam hukum adat, bahkan walaupun sudah menjadi haknya atas dasar warisan ia tidak bebas mutlak untuk mengalihkannya kepada orang lain dengan jual lepas.

Dalam kasus dimana sipembeli tidak mengetahui bahwa tanah yang dibeli itu bukan hak milik yang sebenarnya dari sipenjual sendiri, maka apabila si pembeli itu beritikad baik, ia harus dilindungi hukum. Itikad baik seseorang dapat dilihat antara lain dari kenyataan sebagai berikut:

³⁶ Hilman Hadikusuma, Op.cit alaman 116

1. Bahwa sipembeli betul-betul tidak mengetahui tanah yang dibeli itu adalah tanah waris.
2. Bahwa jual beli dilaksanakan dengan terang dan disaksikan oleh tua-tua adat.
3. Bahwa sipenjual dengan nyata diketahui menguasai tanah itu dalam waktu yang sudah lama(sekitar 15 tahun atau lebih)

Sehubungan dengan itikad baik sipembeli terdapat beberapa keputusan Mahkamah Agung, antara lain Keputusan tanggal 1 Februari 1956 yang menyatakan bahwa dalam hal sebidang tanah telah 15 tahun dikuasai seseorang dan kemudian dijual dan kemudian terjadi penjualan lagi, dimana penjualan itu dilaksanakan dihadapan Kepala Adat, maka itikad baik pembeli terakhir harus dilindungi walaupun kemudian ternyata bahwa penjual yang pertama bukan pemilik tanah tersebut.

Akibat hukum jual beli tanah secara di bawah tangan terhadap para pihak khususnya pembeli sepanjang tidak terdapat hal-hal yang dapat membatalkan perjanjian seperti paksaan, penipuan ataupun kekhilafan maka perjanjian tersebut dianggap sah. Dalam hal ini pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum, sebaliknya pembeli yang tidak dapat dikualifikasikan sebagai beritikad baik tidak perlu dilindungi. Pembeli yang ceroboh yang tidak meneliti hak dan status para penjual tanah tidaklah pantas untuk dilindungi.

Secara konsisten Mahkamah Agung berpendirian bahwa jual beli tanah secara di bawah tangan adalah sah. Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menerangkan masalah tersebut antara lain:

- a. Putusan MA No. 380 K/ Sip/ 1975 tanggal 15 April 1976 yang menyatakan bahwa untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan pejabat yang berwenang.
- b. Putusan MA No. 952K/ Sip/ 1974 yang menyatakan bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara atau Hukum Adat. Jual beli menurut hukum adat dilakukan secara riil dan kontan dan diketahui Kepala Kampung.
- c. Putusan MA No.126 K/Sip/1976 tanggal 4 april 1978 antara lain mempertimbangkan bahwa untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, Akta perjanjian hanyalah suatu alat bukti.
- d. Putusan MA No. 665 K/Sip/1979 tanggal 22 juni 1980 antara lain mempertimbangkan bahwa dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri 2 orang saksi serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli sudah sah menurut hukum sekalipun belum dilakukan dihadapan PPAT.

- c. Putusan MA No. 1207 K/Sip/ Pdt/1984 tanggal 4 maret 1987 antara lain menyatakan bahwa jual beli mengenai rumah atau tanah dikuasai oleh hukum adat, berarti sejak ditandatanganinya perjanjian jual beli maka tanah atau rumah langsung beralih hak kepada pembeli dan perjanjian tersebut menurut hukum telah selesai. *36

3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dengan Akta Di Bawah Tangan

Tata cara pendaftaran hak milik adat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang telah ditentukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Junto Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, dan sebagai petunjuk teknis telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 600-3225-1999 tanggal 06-03-1999, tentang persyaratan pelayanan kegiatan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah.

Dalam pengajuan permohonan hak atas tanah, telah ditentukan persyaratan yang harus dipenuhi, antara lain:

- a. Mengisi blanko permohonan yang telah disediakan kantor Pertanahan.
- b. Foto copy KTP atas nama pemohon dan kuasanya jika pengurusannya dikuasakan

Catur, SH. Hakim Pengadilan Negeri Karawang

- c. Surat kuasa jika dikuasakan
- d. Foto copy lunas pajak tahun terakhir (SPPT)
- e. Surat pernyataan penguasaan fisik
- f. Alas hak antara lain: girik, akte, segel dan lain-lain sebagaimana yan
disyaratkan dalam Pasal 60 ayat 2 Point a s/d m PMNA/KBPN No.3
tahun 1997.
- g. Jika berkas yang diajukan tidak lengkap maka harus dibuktikan dengan
Surat Pernyataan Penguasaan Fisik selama 20 Tahun berturut-turut
sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 61 PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997.
- h. Jika diperlukan lagi ditambah dengan :
 - 1). Surat Keterangan Kepala desa
 - 2). Surat pernyataan yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh 2(dua)
orang saksi yang tidak ada hubungan keluarga sampai derajat ke-dua.
 - 3). Membayar biaya pengukuran panitia "A".

Sebelum berkas permohonan diterima terlebih dahulu diteliti oleh petugas loket yang dipercaya untuk menangani permohonan tersebut dan apabila cukup petugas loket langsung mendaftarkan permohonan tersebut ke dalam daftar isian 301, dan pemohon disyaratkan untuk segera membayar biaya ukur dan Panitia "A" ke bendaharawan khusus berkas tersebut langsung di proses. Jika berkas yang diperiksa masih dianggap kurang lengkap, lalu dikembalikan kepada si pemohon untuk dilengkapi dahulu persyaratannya.

Setelah berkas diterima diadakan pengukuran bidang tanah yang dimohon serta penetapan berkas-berkas tanah yang dimohon sekaligus memasang patok batasnya, dan kepada pihak yang berbatasan dengan tanah tersebut dimintakan tanda tangannya di dalam *verwelk* hasil pengukuran sebagai tanda setuju dan menyatakan benar bahwa letak tanah yang dimohon sesuai dengan yang dikuasainya.

Setelah bidang tanah diukur maka diadakan plotting peta pada peta dasar melihat letak posisi tanah yang dimohon apakah sudah ada sertifikatnya atau belum, dan jika belum dilanjutkan dengan pembuatan surat ukur atau gambar situasi.

Adanya surat ukur atau gambar situasi merupakan salah satu syarat untuk Panitia "A" untuk mengadakan pemeriksaan lapang, mengenai subyek dan obyek tanah yang dimohon. Panitia "A" terdiri dari:

1. Ketua : Kepala Seksi Hak Atas Tanah (Staf senior yang ditunjuk)
2. Wakil Ketua : Kepala Seksi pengukuran (staf senior yang ditunjuk)
3. Anggota. : Kepala Seksi Pengaturan penguasaan tanah
Kepala seksi pengaturan tata guna tanah
Kepala Desa setempat
4. Sekretaris : Kasubsi pemberian hak atas tanah atau staf senior yang ditunjuk

Apabila telah diadakan penelitian dan panitia menganggap cukup maka dibuatkanlah pengumuman mengenai subyek dan obyek mengenai tanah tersebut selama 2 bulan guna memberi kesempatan kepada masyarakat atau pihak ke-3 untuk memberikan sanggahan atau keberatan-keberatan mengenai obyek dan subyek tanah yang dimohon disamping guna memenuhi asas publisitas pendaftaran tanah. Jika ada sanggahan dari pihak ke-3 maka pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah tersebut ditunda sampai ada penyelesaiannya. Penyelesaian keberatan dapat dilakukan melalui musyawarah atau melalui proses peradilan. Sedangkan jika tidak ada sanggahan dari pihak ke-3 maka berita acara pengumuman disahkan dan dilanjutkan dengan kesimpulan panitia "A" apakah tanah tersebut dapat atau tidak dapat didaftarkan haknya.

Setelah semuanya selesai maka dibuatlah suatu konsep awal sertifikat haknya oleh petugas untuk kemudian dilanjutkan pemeriksaan oleh para kasubsi yang berhubungan dengan kegiatan tersebut. Setelah dianggap benar maka Kepala Kantor Pertanahan menandatangani sertifikat hak atas tanah tersebut dan kemudian petugas mencatatkan sertifikat tersebut dalam DI. 208 (Daftar Isian Produksi Sertifikat), kemudian sertifikat tersebut diserahkan kepada petugas loket untuk diserahkan kepada pemohon atau pemegang hak yang sah.

Dari data yang dikumpulkan tentang pendaftaran tanah rutin biasa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang pada tahun 2002 dan 2003 diperoleh data sebagai berikut :

Tabel.4
Jumlah Permohonan Pendaftaran Tanah Tahun 2002

No	Kecamatan	Permohonan	Akta PPAT	Segel/Surat Pernyataan	Ket
1.	Pangkalan	8	7	11	
2.	Ciampel	15	10	5	
3.	Teluk Jambe	39	23	16	
4.	Klari	26	20	6	
5.	Cikampek	20	7	13	
6.	Tirtamulya	6	3	3	
7.	Jatisari	15	8	7	
8.	Cilamaya	9	5	4	
9.	Lemah Abang	8	4	4	
10.	Telaga sari	6	3	3	
11.	Karawang	18	12	6	
12.	Majalaya	9	3	6	
13.	Rawamerta	14	11	3	
14.	Tempuran	6	4	2	
15.	Kutawaluya	2	1	1	
16.	Rengas Dengklok	13	6	7	
17.	Pedes	7	4	3	
18.	Cibuaya	4	2	2	
19.	Tirtajaya	2	1	1	
20.	Batujaya	3	2	1	
21.	Pakisjaya	4	2	2	
22.	Jayakarta	4	2	2	
	Jumlah	248	140	108	

Sumber data : Kantor Pertanahan Kab. Karawang, Tahun 2003

Dari tabel di atas dapat dijelaskan bahwa permohonan pendaftaran tanah untuk tahun 2002 yang alas haknya berasal dari akta di bawah tangan berjumlah 108 bidang atau sebesar 43,54 %, sedangkan permohonan pendaftaran tanah dengan alas hak berupa akta PPAT berjumlah 140 bidang atau sebesar 56,45%.

Tabel.5
Jumlah Permohonan Pendaftaran Tanah Pada Tahun 2003

No	Kecamatan	Permohonan	Akta PPAT	Segel/Surat Pernyataan	Keterangan
1.	Pangkalan	108	59	47	
2.	Ciampel	15	8	7	
3.	Teluk Jambe	64	23	16	
4.	Klari	26	20	6	
5.	Cikampek	20	7	13	
6.	Tirtamulya	6	3	3	
7.	Jatisari	15	8	7	
8.	Cilamaya	9	5	4	
9.	Lemah Abang	8	4	4	
10.	Telaga sari	6	3	3	
11.	Karawang	18	12	6	
12.	Majalaya	3	3	6	
13.	Rawamerta	14	11	3	
14.	Tempuran	6	4	2	
15.	Kutawaluya	2	1	1	
16.	Rengas Dengklok	13	6	7	
17.	Pedes	7	4	3	
18.	Cibuaya	4	2	2	
19.	Tirtajaya	2	1	1	
20.	Batujaya	3	2	1	
21.	Pakisjaya	4	2	2	
22.	Jayakarta	4	2	2	
	Jumlah	336	190	146	

Sumber data : Kantor Pertanahan Kab. Karawang, Tahun 2003

Dari Tabel di atas dapat dijelaskan bahwa permohonan pendaftaran tanah untuk tahun 2003 yang alas haknya berasal dari akta di bawah tangan berjumlah 146 bidang atau sebesar 43,45%, sedangkan permohonan pendaftaran tanah dengan alas hak berupa akta PPAT berjumlah 190 bidang tanah atau sebesar 56,54%

Dari permohonan pendaftaran tanah yang masuk ke Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Karawang, kemudian diperiksa kembali dan hasilnya menetapkan apakah permohonan pendaftaran tanah tersebut diproses atau ditolak.

TABEL.6
Jumlah Permohonan Pendaftaran Tanah yang Dapat diproses haknya
Tahun 2002

No	Kecamatan	Permohonan	Akta PPAT	Yang di Tolak	Segel/ Surat Pernyataan	Yang Ditolak	Keterangan
1.	Pangkalan	18	7	-	11	-	Berkas ditolak karena kurang lengkap/ sengketa waris dan sengketa batas
2.	Ciampel	15	10	-	4	-	
3.	Teluk Jambe	39	20	3	15	1	
4.	Klari	26	20	-	6	-	
5.	Cikampek	20	7	-	13	-	
6.	Tirtamulya	6	3	-	3	-	
7.	Jatisari	15	8	1	7	-	
8.	Cilamaya	9	5	-	4	-	
9.	Lemah Abang	8	4	-	4	-	
10.	Telaga sari	6	3	-	3	-	
11.	Karawang	18	11	-	6	-	
12.	Majalaya	9	3	1	6	-	
13.	Rawamerta	14	11	-	3	-	
14.	Tempuran	6	4	-	2	-	
15.	Kutawaluya	2	1	-	1	-	
16.	Rengas	13	6	-	7	-	
	Dengklok			-			
17.	Pedes	7	4	-	3	-	
18.	Cibuaya	4	2	-	2	-	
19.	Tirtajaya	2	1		1	-	
20.	Batujaya	3	2		1	-	
21.	Pakisjaya	4	2		2	-	
22.	Jayakarta	4	2		2	-	
Jumlah		248	136	5	107	1	

Sumber data : Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, Tahun 2003

Dari data yang diambil dari Kantor Pertanahan pada tahun 2002 dan 2003 diperoleh data tentang diproses atau tidaknya permohonan pendaftaran tanah tersebut. Untuk mengetahui jumlah permohonan yang diterima pada tahun 2002 dan 2003 dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Dari jumlah permohonan yang masuk pada tahun 2002 sebanyak 248 buah, yang dapat diterbitkan sertifikat haknya dapat dijelaskan sebagai berikut :

Untuk permohonan yang berasal dari akta PPAT yang dapat diproses sebanyak 136 buah permohonan atau sekitar 97,14 %, sedangkan permohonan yang ditolak sebanyak 4 buah atau sekitar 2,85%. Sedangkan permohonan yang berasal dari akta di bawah tangan berupa segel, kuitansi dan surat pernyataan yang dapat diproses sebanyak 107 buah atau sekitar 99,07 %, sedangkan permohonan yang ditolak 1 buah atau sekitar 0,93%.

Untuk Permohonan tahun 2003 dapat digambarkan pada tabel berikut ini:

TABEL.7
Jumlah Permohonan Pendaftaran Tanah Yang Dapat di Proses Haknya
Tahun 2003

No	Kecamatan	Permohonan	Akta PPAT	Yang di Tolak	Segel/ SuratPer nyataan	Yang Ditolak	Keterangan
1.	Pangkalan	106	57	2	46	2	Berkas ditolak
2.	Ciampel	15	8	-	7	-	karena
3.	Teluk Jambe	64	23	-	16	-	kurang
4.	Klari	26	20	-	6	-	lengkap/
5.	Cikampek	20	7	-	13	-	sengketa
6.	Tirtamulya	6	3	-	3	-	waris dan
7.	Jatisari	15	8	-	7	-	

8.	Cilamaya	9	5	-	4	-	sengketa batas
9.	Lemah Abang	8	4	-	4	-	
10.	Telaga sari	6	3	-	3	-	
11.	Karawang	18	12	-	6	-	
12.	Majalaya	9	3	-	6	-	
13.	Rawamerta	14	11	-	3	-	
14.	Tempuran	6	4	-	2	-	
15.	Kutawaluya	2	1	-	1	-	
16.	Rengas Dengklok	13	6	-	7	-	
17.	Pedes	7	4	-	3	-	
18.	Cibuaya	4	2	-	2	-	
19.	Tirtajaya	2	1	-	1	-	
20.	Batujaya	3	2	-	1	-	
21.	Pakisjaya	4	2	-	2	-	
22.	Jayakarta	4	2	-	2	-	
Jumlah		336	188	2	144	2	

Sumber data: Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, Tahun 2003

Dari jumlah permohonan yang masuk pada tahun 2003 sejumlah 336 buah, yang dapat diterbitkan sertifikat haknya dapat dijelaskan sebagai berikut:

Untuk permohonan yang berasal dari akta PPAT yang dapat diproses sebanyak 188 buah permohonan atau sekitar 98,94%, sedangkan permohonan yang ditolak sebanyak 2 buah atau sekitar 1,05%. Sedangkan permohonan yang berasal dari akta di bawah tangan berupa segel, kuitansi dan surat pernyataan yang dapat diproses sebanyak 144 buah atau sekitar 98,63%, sedangkan permohonan yang ditolak 2 buah atau sekitar 1,36%.

Sedangkan untuk daerah dimana penelitian sampel dilakukan akan terlihat pada desa-desa di kecamatan dalam wilayah penelitian pada tahun 2002 dan 2003 berikut ini.

Tabel.8
Daftar permohonan Pendaftaran Tanah di Kecamatan teluk Jambe
Tahun 2002

No	Desa/Kelurahan	Akta PPAT	Segel/kuitansi/surat pernyataan	Keterangan
1.	Sinarbaya	2	1	
2.	Marga Kaya	1	1	
3.	Purwadana	1	-	
4.	Karang Mulya	-	1	
5.	Wana Kerta	-	-	
6.	Sukaluyu	2	2	
7.	Marga Mulya	1	-	
8.	Suka Makmur	1	1	
9.	Kuta Mekar	1	1	
10.	Teluk jambe	4	2	
11.	Wanasari	3	2	
12.	Wadas	4	2	
13.	Karang Linggar	-	-	
14.	Warna Jaya	1	1	
15.	Sukarharja	2	2	
		22	16	

Sumber data: Kantor Pertanahan Kab. Karawang, Tahun 2003.

Dari 38 permohonan yang masuk dengan alas hak berupa Akta PPAT sebanyak 22 buah atau sebesar 57,89%, sedangkan permohonan yang masuk dengan alas hak segel, kuitansi, surat pernyataan sebanyak 16 buah atau 42,10%.

Tabel.9
Daftar permohonan Pendaftaran Tanah di Kecamatan teluk Jambe
Tahun 2003

No	Desa/Kelurahan	Akta PPAT	Segel/kuitansi/surat pernyataan	Keterangan
1.	Sinarbaya	4	1	
2.	Marga Kaya	-	1	
3.	Purwadana	2	-	
4.	Karang Mulya	-	1	
5.	Wana Kerta	1	-	
6.	Sukaluyu	4	2	
7.	Marga Mulya	-	-	
8.	Suka Makmur	2	1	
9.	Kuta Mekar	-	2	
10.	Teluk jambe	3	-	
11.	Wanasari	-	2	
12.	Wadas	2	3	
13.	Karang Linggar	2	-	
14.	Warna Jaya	1	-	
15.	Sukarharja	2	3	
		23	16	

Sumber data: Kantor Pertanahan Kab. Karawang, Tahun 2003

Dari 39 permohonan yang masuk dengan alas hak berupa Akta PPAT sebanyak 23 buah atau sebesar 58,97% sedangkan permohonan yang masuk dengan alas hak segel, kuitansi, surat pernyataan sebanyak 16 buah atau 41,02%.

Tabel 10
Jumlah Permohonan Pendaftaran tanah yang memenuhi syarat pada tahun 2002 dan 2003

N0	Desa/ Kelurahan	Tahun 2002		Tahun 2003		Keterangan
		X	Y	X	Y	
1.	Sinarbaya	2	1	4	1	X= Alas hak akta PPAT Y= Alas Hak segel, kuitansi, surat pernyataan
2.	Marga Kaya	1	1	-	1	
3.	Purwadana	1	-	2	-	
4.	Karang Mulya	-	1	-	1	
5.	Wana Kerta	-	-	1	-	
6.	Sukaluyu	2	2	4	2	
7.	Marga Mulya	-	-	-	-	
8.	Suka Makmur	1	1	2	1	
9.	Kuta Mekar	1	1	-	2	
10.	Teluk Jambe	4	2	3	-	
11.	Wanasari	3	2	-	2	
12.	Wadas	4	2	2	3	
13.	Karang linggar	-	-	2	-	
14.	Warna Jaya	1	1	1	-	
15.	Sukaharja	2	2	2	3	
		23	16	23	16	

Sumber data: Kantor Pertanahan Kab. Karawang, Tahun 2003

Dari semua permohonan pendaftaran tanah yang masuk selama dua tahun khususnya untuk Kecamatan Teluk Jambe dan telah memenuhi persyaratan untuk diterbitkan sertifikat haknya dapat dilihat dalam tabel 10

Tabel.11
Daftar Permohonan Pendaftaran Tanah di Kecamatan Karawang Tahun 2002

No	Desa/Kelurahan	Akta PPAT	Segel/kuitansi/surat pernyataan	Keterangan
1.	Karawang Kulon	2	1	
2.	Karawang Wetan	1	1	
3.	Adiarsa	-	-	
4.	Tanjungpura	1	-	
5.	Tunggak Jati	1	-	

6.	Mekar jati	2	2	
7.	Nagasari	-	-	
8.	Karang Pawitan	-	1	
9.	Palubonsari	1	1	
10.	Plawad	-	-	
11.	Tegal sawah	1	-	
12.	Ciranggon	1	-	
13.	Pasir Jengkol	-	-	
14.	Sarijaya	1	-	
15.	Majalaya	1	-	
		12	6	

Sumber data: Kantor Pertanahan Kab. Karawang, Tahun 2003.

Dari 18 permohonan yang masuk dengan alas hak berupa Akta PPAT sebanyak 12 buah atau sebesar 66,66% sedangkan permohonan yang masuk dengan alas hak segel, kuitansi, surat pernyataan sebanyak 6 buah atau 33,14%

Tabel.12
Daftar Permohonan Pendaftaran Tanah di Kecamatan Karawang
Tahun 2003

No	Desa/Kelurahan	Akta PPAT	Segel/kuitansi/surat pernyataan	Keterangan
1.	Karawang Kulon	-	1	
2.	Karawang Wetan	-	1	
3.	Adiarsa	2	-	
4.	Tanjungpura	1	-	
5.	Tunggak Jati	1	-	
6.	Mekar jati	-	2	

7.	Nagasari	1	-	
8.	Karang Pawitan	-	1	
9.	Palubonsari	1	1	
10.	Plawad	-	2	
11.	Tegal sawah	1	1	
12.	Ciranggon	2	-	
13.	Pasir Jengkol	1	-	
14.	Sarijaya	2	-	
15.	Majalaya	-	1	
		12	10	

Sumber data: Kantor Pertanahan Kab. Karawang, Tahun 2003

Dari 22 permohonan yang masuk dengan alas hak berupa Akta PPAT sebanyak 12 buah atau sebesar 54,54% sedangkan permohonan yang masuk dengan alas hak segel, kuitansi, surat pernyataan sebanyak 10 buah atau 45,45%.

Dari semua Permohonan pendaftaran tanah yang masuk Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang pada tahun 2002 dan 2003 khususnya dari Kecamatan Karawang dan telah memenuhi persyaratan untuk diterbitkan sertifikat haknya dapat terlihat dalam tabel berikut ini.

Tabel.13

Jumlah Permohonan Pendaftaran Tanah yang Memenuhi Syarat
Tahun 2002 dan 2003

N0	Desa/ Kelurahan	Tahun 2002		Tahun 2003		Keterangan
		X	Y	X	Y	
1.	Karawang Kulon	2	1	-	1	X= Alas hak akta PPAT Y= Alas Hak segel, kuitansi,surat pernyataan
2.	Karawang Wetan	1	1	-	1	
3.	Adiarsa	-	-	2	-	
4.	Tanjungpura	1	-	1	-	
5.	Tunggak Jati	2	-	1	-	
6.	Mekar jati	-	2	-	2	
7.	Nagasari	-	-	1	-	
8.	Karang Pawitan	1	1	-	1	
9.	Palubonsari	-	1	1	1	
10.	Plawad	1	-	-	2	
11.	Tegal sawah	-	-	1	1	
12.	Ciranggon	-	-	2	-	
13.	Pasir Jengkol	1	-	1	-	
14.	Sarijaya	-	-	2	-	
15.	Majalaya	-	-	-	1	
		11	6	12	6	

Tabel 14.

Data Responden yang Melakukan Jual Beli di Bawah Tangan di
Kecamatan Karawang, Tahun 2003

Desa Mekarjati			Desa Palawat		
Nama	Luas (m2)	Tanggal jual beli	Nama	Luas (m2)	Tanggal jual- beli
Asep	400	24-1-2003	Syamsuri	300	28-2-2003
Ujang S	900	2-2-2003	Ahmad S	900	21-3-2003
Junaedi	1500	21-2-2003	Sukron	1200	10-4-2003
Darusalam	1500	24-7-2003	Mahyadi	400	17-4-2003
Suganda	1400	2-8-2003	Suminta	500	15-9-2003

Tabel 15

Data Responden yang Melakukan Jual Beli di Bawah Tangan di
Kecamatan Teluk Jambe, Tahun 2003

Desa Sukaluyu			Desa Sukamulya		
Nama	Luas (m2)	Tanggal jual beli	Nama	Luas (m2)	Tanggal jual- beli
Safrudin	800	24-5-2003	Suparli	1300	28-4-2003
Dedi arif	420	21-9-2003	Winanta	925	21-7-2003
			Oyok DS	625	16-10-2003

Pada umumnya masyarakat Kabupaten Karawang telah melaksanakan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini dapat dilihat dari prosentase permohonan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan akta PPAT pada tahun 2002 dan 2003. Tapi tidak dapat dipungkiri bahwa pelaksanaan jual beli tanah ini tidak seluruhnya dilakukan dihadapan PPAT karena pelaksanaan jual beli secara di bawah tangan juga masih terjadi di Kabupaten Karawang.

Banyaknya permohonan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan alas hak berupa segel, kuitansi ataupun surat pernyataan pada tahun 2002 dan 2003 menunjukkan bahwa jual beli tanah secara di bawah tangan masih dilakukan oleh masyarakat Kabupaten Karawang dan menjadi alternative lain dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah karena tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB V

PENUTUP

Berdasarkan pada uraian dari bab-bab dalam penulisan ini dapat ditarik kesimpulan yang merupakan cakupan dari pembahasan sebelumnya :

A. Kesimpulan

1. Bahwa jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan masih dilakukan oleh sebagian masyarakat di Kabupaten Karawang meskipun pemerintah telah mengeluarkan ketentuan dalam Pasal 19 PP No.10 tahun 1961 Jo. Pasal 1 PP No. 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal tersebut dapat terjadi karena beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat lebih condong melakukan jual beli di bawah tangan seperti : mudah pelaksanaannya, biaya yang dikeluarkan lebih murah, cepat dan praktis pembuatan aktanya dibandingkan dengan pelaksanaan jual beli yang dilakukan oleh dan dihadapan PPAT.
2. Adanya ketentuan dalam Pasal 37 ayat 2 PP No.24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan antara perorangan warga Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang

menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan. Ketentuan ini memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah hak milik karena mereka dapat melakukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran peralihan haknya walaupun dengan akta di bawah tangan.

3. Dalam jual beli tanah secara di bawah tangan Pengadilan Negeri Kabupaten Karawang memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang mempunyai itikad baik dan sebaliknya pembeli yang tidak dapat dikualifikasikan mempunyai itikad baik (tidak dapat paksaan, penipuan ataupun kekhilafan) tidak dilindungi. Dasar hukum yang dianut dalam perlindungan hukum bagi pembeli adalah hukum adat.
4. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan alat bukti akta di bawah tangan telah ditentukan berdasarkan PP No. 24 tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 dan sebagai petunjuk teknisnya telah diterbitkan surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 600-3225-1999 tanggal 06-03-1999 tentang Persyaratan Pelaksanaan Kegiatan Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

B. Saran-saran

1. Bahwa perlu ditingkatkan kesadaran hukum yang tinggi dari masyarakat Kabupaten Karawang yang bermaksud melakukan perbuatan hukum dengan melakukan setiap perbuatan hukum khususnya jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 agar dapat dilaksanakan dengan baik sehingga dapat menghindarkan dari sengketa hukum yang mungkin muncul apabila jual beli tersebut dilakukan secara di bawah tangan.
2. Perlu diberikan penyuluhan-penyuluhan serta penjelasan-penjelasan yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah oleh instansi yang terkait agar tingkat kesadaran hukum masyarakat Kabupaten Karawang tentang suatu peraturan yang dikeluarkan dapat terlihat dengan dilaksanakannya ketentuan peraturan yang dimaksud.
3. Kepala Desa yang selama ini berwenang dalam pembuatan akta di bawah tangan harus dapat memberikan penjelasan yang baik kepada para pihak untuk melakukan jual beli tanah dihadapan PPAT. Kepala Desa harus dapat menolak itikad baik para pihak yang hendak melakukan jual beli secara di bawah tangan meskipun biaya yang mungkin diperolehnya cukup besar, mengingat kepastian hukum atas pendaftaran tanah tersebut harus diutamakan.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1993
- Bachtiar Effendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1993.
- Bambang sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Peraturan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.
- Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 1989.
- _____, Praktek Jual Beli tanah, Rajawali Pers, Jakarta, 1994.
- _____, Mencegah Sengketa Tanah, Rajawali Pers, Jakarta, 1986.
- _____, Hukum Agraria, FHUI, Jakarta, 1979.
- Hadari Nawawi, Metode Penelitian Bidang Sosial, Gajah Mada Press, Yogyakarta, 1985.
- Harun Al Rasyid, Sekilas tentang Jual Beli Tanah berikut peraturan-peraturannya, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1980.
- Hilman Hadikusuma, Hukum Perjanjian Adat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- Iman Sudiyat, Hukum Adat, Liberty, Yogyakarta, 1978.

Irawan Soerojo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Arkola, Surabaya, 2003

Ridwan Halim, Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.

Ronny Hanitjo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1980.

Saleh Adiwinata, Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung, 1983.

Satjipto Raharjo, Hukum dan Masyarakat, PT> Pradnya Paramita, Jakarta, 1994.

Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-undang pokok Agraria, Citra Aditya, Bakti, 1993.

Suharsimi Arikunto, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997.

PP No 37 tahun 1998 dan PMA no. 4 tahun 1999 tentang PPAT